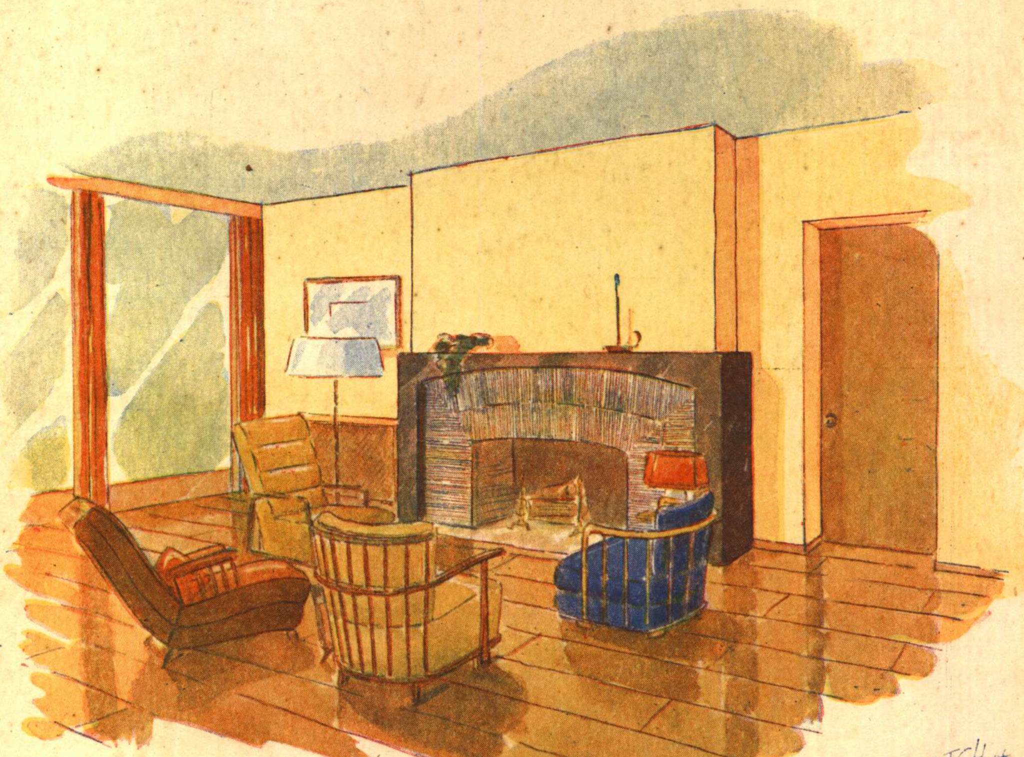
Revista de

ARQUITECTURA



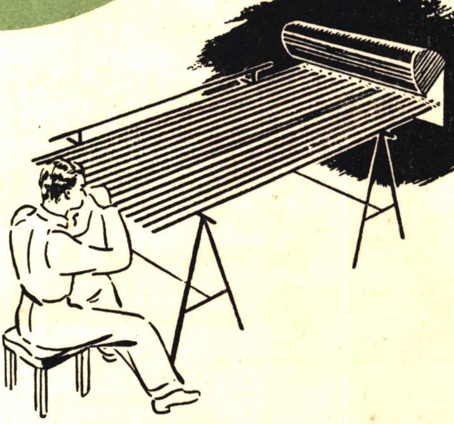
SC de A y CE de A

BUENOS AIRES

Junio 1946

Soldadura lisa, sin rebaba







Entre todos los factores que determinan la bondad de un caño para instalaciones eléctricas, la calidad de la soldadura es indudablemente uno de los más importantes.
No basta que aparentemente el caño esté unido en todo su largo, es necesario que la unión metálica sea perfecta, sin que sobresalga la soldadura, exterior o interiormente. Considere que si el caño presenta importantes oclusiones en su interior, la sección real del mismo quedará prácticamente reducida y al pasar los cables por ellos será forzosamente destruída la aislación de los mismos, con el consiguiente peligro.
Puede Vd. comprobar fácilmente que los caños "SILBERT" y "SILBERTMOP" presentan una soldadura pareja, casi invisible y sin rebabas peligrosas, ello se debe a que además de ser elaborados por los métodos más modernos y perfectos conocidos, durante su elaboración, son rigurosamente controlados uno por uno.

Si sus construcciones son de primera categoría, los caños serán

SILBERT o SILBERTMOP

nervio



FABRICA ARGENTINA DE CAÑOS DE ACERO E INDUSTRIAS ELECTRO METALURGICAS

MAURICIO SILBERT S.A.

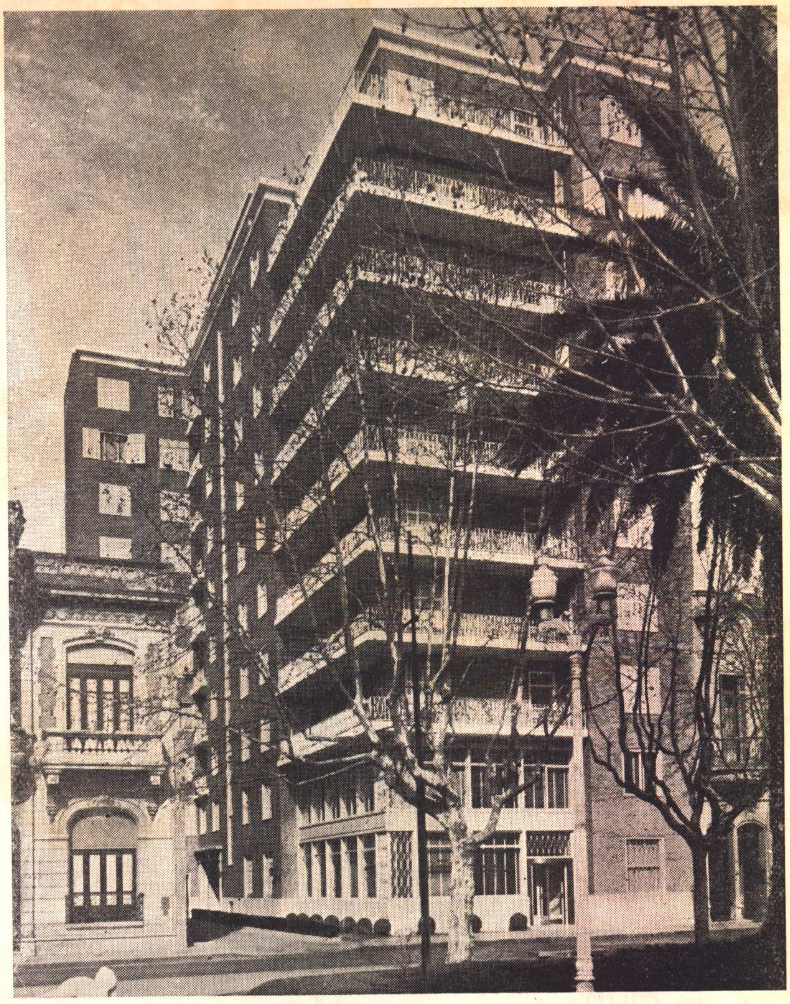
37 AÑOS DE LABOR INDUSTRIAL, PRESTIGIAN SUS PRODUCTOS

Hemos ejecutado las

INSTALACIONES ELECTRICAS

en este importante edificio utilizando llaves, tomas de corriente y chapas de nuestra fabricación, del sistema denominado **INTERCAMBIABLE** marca

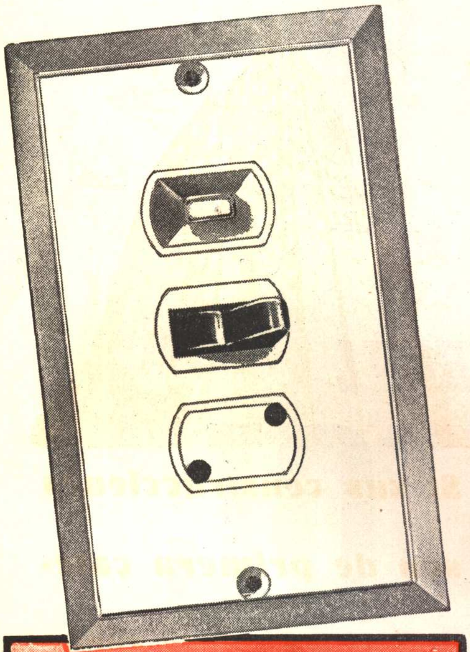
E.L.K.



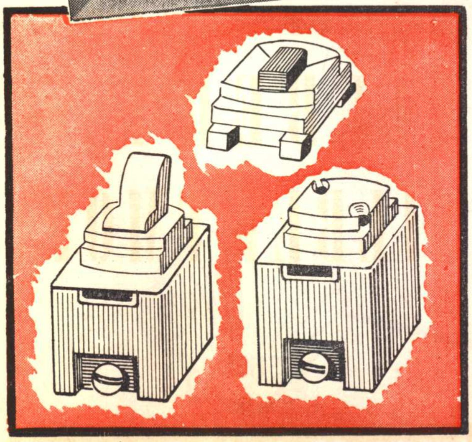
Edificio de la Compañía de Seguros "La Continental" - Calle Córdoba 1557 - Rosario

Arquitectos:
Jacobs y Giménez, A. J. Falomir

Emp. Const.: Candia & Cía.



Su diseño permite utilizar en un solo conjunto un toma y una llave o tres llaves, dos llaves y un toma o viceversa, o bien combinar estos elementos con botones de campanillas.



Garantía: **Nuestros productos antes de ponerse en venta son sometidos a ensayos previos que garantizan su eficiencia y buen funcionamiento.**

E. LIX KLETT & Co. S. A.

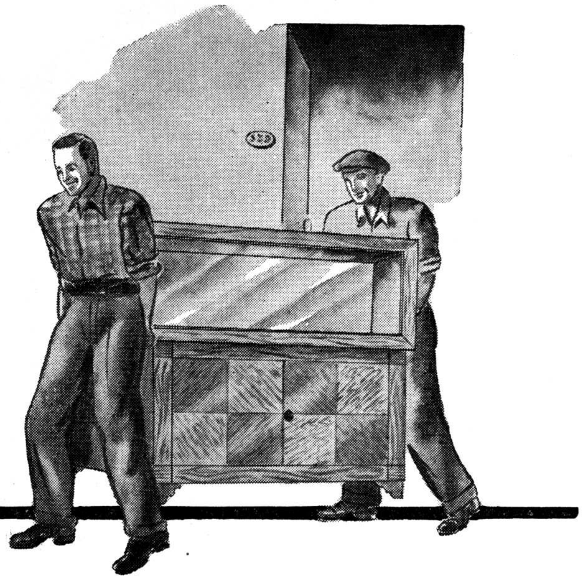
Casa Central: Florida 229 - U.T. 33-8184 - Buenos Aires

Sucursales: Rosario, Mar del Plata, Santa Fe, Tucumán.


AUMENTE EL RENDIMIENTO DE SU PINTURA CON
AGUARRAS MINERAL
SANGAJOL
abarata el costo de pintar
AGUARRAS
MINERAL
SANGAJOL
SHELL-MEX ARGENTINA LTD
SHELL-MEX ARG. LTD.
Av. Roque Sáenz Peña 788
(R.93) - Buenos Aires
SHELL

DELTA 2

Es más fácil cambiar los muebles...



que los artefactos sanitarios!...

En consecuencia, cuando planee una construcción, busque una MARCA de artefactos sanitarios que constituya una verdadera garantía de HIGIENE y DURABILIDAD!

ARTEFACTOS SANITARIOS "DURCELANA" - porcelana vitrificada - significan, en tal sentido, LA MAXIMA SEGURIDAD, POR SU POROSIDAD PRACTICAMENTE NULA, BLANCURA EXTRAORDINARIA Y DURABILIDAD ILIMITADA.

PORCELANA VITRIFICADA
INDUSTRIA ARGENTINA
FERRUM FERRUM
DURCELANA



UN PRODUCTO DE
FERRUM
S. A. DE CERAMICA Y METALURGIA

Administ. y Fábrica: España 402-600, Avellaneda - Exposición: Chacabuco esq. Alsina, Bs. As.


DEPOSITO
GUDLAC
GUDLAC
PAJARITO
PINTURAS ESMALTES BARNICES

MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL

MENDOZA

•

CONCURSO DE ANTEPROYECTOS
PARA LA CONSTRUCCION
DEL PALACIO MUNICIPAL

•

Convócase a los ingenieros y a los arquitectos con título universitario, nacional o revalidado, residentes en el país, a concurso de anteproyectos para la construcción del edificio destinado a sede conjunta de ambas ramas del gobierno municipal de la ciudad de Mendoza: Departamento Ejecutivo y Concejo Deliberante.

El importe total de la referida construcción se ha fijado en la suma de DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/N. ($ 2.600.000).

Los premios establecidos son los siguientes:

Primer premio. . . . . $ 10.000 m/n.
La dirección de la obra y, como honorarios, el 5 % del importe de la construcción.
Segundo premio. . . . . $ 7.000 „
Tercer premio. . . . . $ 5.000 „
Cuarto premio . . . . $ 3.500 „

Como plazo máximo para la recepción de los anteproyectos se ha fijado el día 30 de septiembre de 1946, a las 18 horas.

Las bases del certamen y demás informaciones referentes al mismo podrán solicitarse a la Dirección General de Obras Públicas de la Municipalidad de Mendoza, calle España N° 1342, o a la Casa de Mendoza en la ciudad de Buenos Aires, calle Florida N° 713.

Dr. ALBERTO OCHOA CASTRO
SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS E HIGIENE

JORGE I. SEGURA
INTENDENTE MUNICIPAL

INFORMACIONES DEL I. C. P. A.

EL CEMENTO PORTLAND EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

El Instituto del Cemento Pórtland Argentino asesora directamente a los profesionales y al público sobre problemas relativos al uso del cemento pórtland.

REUNIERONSE EN MENDOZA LOS TECNICOS DEL I. C. P. A.

En la ciudad de Mendoza — desde el 8 al 13 de julio — se realizó la primera de las reuniones generales de ingenieros y personal superior del *Instituto del Cemento Pórtland Argentino*, correspondiente al año en curso. Estos actos se celebran anualmente con el doble propósito de coordinar las actividades técnicas de la institución y vincular el tema de los trabajos a los especiales problemas que plantea el medio local. En ese carácter es que correspondió en esta ocasión a Mendoza ser sede de las reuniones.

Integraron las delegaciones que arribaron a la capital cuyana los ingenieros que forman el cuerpo técnico de la casa central, presidido por el Director Técnico del Instituto, Ing. Juan Agustín Valle, y los que integran el elenco de las Seccionales del Instituto en las ciudades de La Plata, Rosario, Córdoba y Tucumán, a la que se sumó la representación de la propia Seccional Mendoza.

La delegación entrevistó a las autoridades provinciales y municipales y visitó las más importantes obras de la provincia. También se trasladó a San Juan a fin de estudiar sobre el terreno los problemas que planteará la reconstrucción de la ciudad.

Las reuniones se efectuaron en el Club de Gimnasia y Esgrima, cedido gentilmente por sus autoridades, de acuerdo al temario preparado, del cual eran puntos fundamentales los relacionados con la vivienda popular, la vialidad y el perfeccionamiento de las construcciones rurales. Cabe destacar el primer pronunciamiento de la convención, adoptado por la sanción unánime de los asistentes, por ser expresión del elevado y amplio sentido de la función del Instituto, como entidad moderna consagrada a la ciencia aplicada. Se refirmó como principio esencial de la acción de la entidad, la consagración de todos los esfuerzos a la solución de los importantes problemas de bien público que reclaman la máxima contribución profesional e industrial.

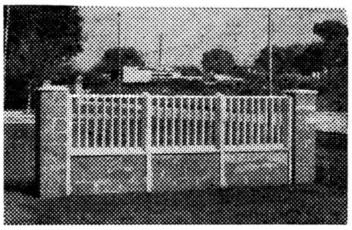
Al considerarse el momento actual en relación con la divulgación técnica que efectúa el Instituto se resolvió que era el momento apropiado para proveer al medio profesional los elementos de consulta necesarios para desarrollar la intensa actividad constructiva que se avecina, a la luz de los últimos progresos de la técnica. En ese sentido el Instituto publicará una serie nutrida de folletos abarcando las especialidades que reclaman mayor atención.

ASESORAMIENTO BIBLIOGRAFICO

Exhortamos a los profesionales, constructores y fabricantes a utilizar el servicio de asesoramiento bibliográfico del Instituto, en el estudio de sus problemas constructivos o para su orientación en materia de proyectos, ya concurriendo a la Biblioteca o consultando por carta.

En la Biblioteca del I. C. P. A. existen las obras más valiosas en la especialidad y también en materia de ingeniería, arquitectura y construcciones rurales, y se reciben las revistas más importantes del país y del extranjero. Se cuenta además con las referencias del Engineering Index Service y otros servicios similares y como elemento de valor excepcional con todo el material producido por la Portland Cement Association de los E. U. de América. Nuestros técnicos especializados están pues en condiciones de ofrecer la guía más eficaz para establecer las referencias bibliográficas más útiles.

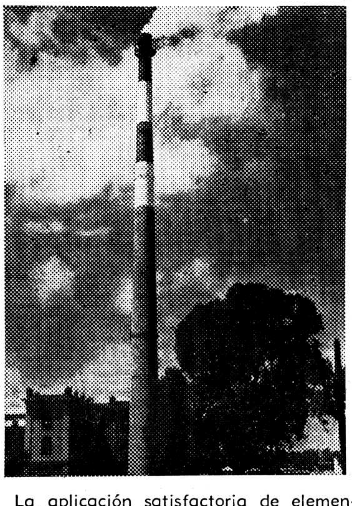
VERJAS CON ELEMENTOS PREFABRICADOS DE HORMIGON



En el Campo Experimental del Instituto se construyó una verja íntegramente formada por elementos prefabricados de hormigón, la que puede apreciarse en la fotografía. El murete y los pilares se construyeron con bloques de hormigón de 20 cm de alto por 60 cm de ancho, estando los últimos cubiertos por un sombrerete. Las otras tres piezas están construídas por postes, encastre de la verja y verja propiamente dicha. La ejecución resultó sencilla, sólida y de agradable aspecto.

Los mismos elementos prefabricados pueden combinarse con un murete y pilares de suelo-cemento. Esta construcción, como todas las ejecutadas en el campo experimental, pueden ser examinadas libremente por el público.

UNA CHIMENEA DE 60 m CONSTRUIDA CON BLOQUES



La aplicación satisfactoria de elementos premoldeados de hormigón para construcciones de las más variadas características, puede apreciarse en esta chimenea levantada en la Cervecería "Córdoba", de la misma ciudad, por la firma Carlos Jacobi. Tiene 60 m de altura y está formada por bloques de hormigón en forma de T, de caras curvas, cuyas dimensiones fueron variando cada cuatro hiladas, según tres tamaños tipo. El hueco de los bloques fué llenado con hormigón, colocándose hierros vertical y horizontalmente.

MISCELANEA BIBLIOGRAFICA

Cemento - Industria

—El cemento ayudó a ganar la guerra del Pacífico. Fuertes envíos de la industria de la costa del Pacífico, hacia las bases isleñas.
Rock Products, *49*, 78-80, Mz. (1946).
—Estadísticas de Diciembre y de 1945.
Concrete (Cement Mill Section), *54*, 110-112, Mz. (1946).

Hormigón - Agregados

—Durabilidad del hormigón. F. H. Jackson.
Concrete (Regular Edition), *54*, 14 y ss., Mz. (1946).
—Hormigón con aire confinado, F. H. Jackson. Caminos y Calles (Chicago) *5*, 46-47, Ab. (1946).

Hormigón vibrado

—Máquina vibradora de Stothert y Pitt Engineer, *181*, 114-115, Fb. 1º (1946).

Hormigón armado - Ensayos

—Estudio de la electrólisis del acero en el hormigón.
Railway Mechanical Engineer, *120*, 32-36. En. (1946).

Hormigón armado - Construcciones

—La bomba atómica se preparó entre paredes de hormigón. La planta industrial de Hanford.
Concrete, *54*, 10-11, Fb (1946).

Hormigón armado - Casas

—Casas inglesas vaciadas en hormigón, para acelerar la solución de la carestía de la vivienda.
Engineering News Record, *136*, 5, En. 3 (1946). —La U. R. R. S. desarrolla nuevas técnicas de edificación.
Engineering News Record, *136*, 798-801, My. 16 (1946).
—Viviendas británicas con vigas premoldeadas y bloques de hormigón.
Construction Methods, *28*, 84, Jn. (1946).

Hormigón - Productos premoldeados

—Métodos de producción aplicados a viguetas, vigas y bloques.
Rock Products, *49*, 138-39, Fb. (1946).
—Métodos de fabricación y de propaganda en la Enid concrete stone Co.
Rock Products, *49*, 261, En. (1946).
—Nueva planta industrial para tejas de hormigón. Concrete Building & Concr. Prod., *21*, 47-48, Ab. (1946).
—Bloques de hormigón para defensa de márgenes marítimos.
Concrete Building & Concr. Products, *21*, 50, Ab. (1946). Encofrados para pilotes. Construction Methods, *28*, 86, Jn. (1946).
—Control automático de calor y de humedad en el curado de bloques de hormigón. Concrete, *54*, 27, Mz. (1946).

Hormigón - Carreteras

—El problema del agrietamiento en la construcción de pavimentos de hormigón, G. Barceló. Cemento-Hormigón (Barcelona), *12*, 109-114, Ab. (1946).
—Progresos recientes en la investigación de caminos en Estados Unidos.
Caminos y Calles, *5*, 32-36, Ab. (1946).
—Ingenieros viales exponen nuevos conceptos de ayuda federal en la construcción de carreteras.
Concrete, *54*, 2 y ss., Mz. (1946).
—Juntas en los pavimentos. Experiencia en los cuarenta y ocho estados de N. A. Concrete, *54*, 17-26, Mz. (1946).

ARQUITECTO WENCESLAO COUSIÑO

Publicamos a continuación la carta que el Señor Embajador argentino en Chile envió al Presidente de la S. C. A., que constituye un reconocimiento al colega extranjero tan cordialmente identificado con nosotros y a quien recientemente se le concediera el diploma de Socio Honorario de la S. C. de A.

Embajada de la República Argentina. — Santiago, 15 de Julio de 1946.

Señor Don Bartolomé M. Repetto, Presidente de la Sociedad Central de Arquitectos. — Buenos Aires.

Muy Señor mío:

He sabido, con satisfacción, que esa Sociedad ha designado socio honorario al arquitecto chileno señor Wenceslao Cousiño.

Nunca tal distinción habrá sido más merecida, como una demostración de aprecio hacia un profesional extranjero que ha demostrado una verdadera amistad para los argentinos.

Deseo que usted, Señor Presidente, y los señores socios de esa gran institución, conozcan algunos antecedentes ilustrativos a ese respecto.

Cuando me hice cargo de esta Embajada en Diciembre de 1940, se hallaba depositado en sótano de la Embajada, desde 1938, un busto de Sarmiento y cuatro planchas de mármol grabadas, para el monumento que debía haberse erigido con motivo del cincuentenario de la muerte del prócer.

Realizadas las gestiones correspondientes, elegido por esta Embajada y cedido por la Municipalidad el sitio para levantar el monumento, se tropezó con la dificultad de que, para su erección, no había fondos, y esta parte debía estar a cargo de la autoridad chilena.

El Señor Cousiño costeó, de su peculio personal, la construcción del pedestal, y así pudo inaugurarse en 1941 el busto de Sarmiento en un excelente emplazamiento, frente a la Escuela de Derecho.

El Señor Cousiño, como miembro del Instituto Chileno-Argentino de Cultura, no escatima esfuerzo ni deja pasar oportunidad para afirmar la vinculación de nuestros dos países.

Hace algo más de un año, se trasladó a San Juan, llevando la donación que el Instituto enviaba al Museo Sarmiento de aquella ciudad.

Como profesional, y en forma absolutamente desinteresada, ha sido mi asesor técnico en todo cuanto ha podido serme útil, con motivo del incendio de la Embajada argentina en Santiago, dándome opiniones y consejos utilísimos, y facilitándome las bases para licitar la demolición del edificio destruído, que fueron aceptadas por el Gobierno Argentino y cuyo cumplimiento ha vigilado con la más desinteresada diligencia.

Al enviar a Ud. estos antecedentes, creo cumplir con un deber de amistad y gratitud para con el arquitecto Cousiño, a quien seguramente disgustaría saber que he recordado con elogio esas actitudes suyas, que para él no han sido más que el reflejo de sus sentimientos argentinistas más sinceros.

Por eso mismo, creo que deben apreciarse en lo que valen, y así lo ha hecho la Sociedad Central de Arquitectos.

Al reiterar a Ud. mi complacencia, saluda a Ud. y por su intermedio a los Señores miembros de esa Sociedad, muy atentamente:

(Fdo.): *Carlos Güiraldes*
Embajador

Congreso Panamericano de Arquitectos

Con la presidencia del arquitecto uruguayo Horacio Acosta y Lara realizó a fines de junio varias reuniones el Comité Permanente del Congreso, a las que asistieron colegas chilenos, uruguayos y

argentinos, así como el encargado diplomático del Perú, quedando resuelto que el próximo certamen se celebrará en la ciudad de Lima, en una fecha que habrá de fijarse en las postrimerías del año 1947.

El último de los Congresos Panamericanos se reunió, como se recuerda, en Montevideo en el año 1940, habiéndosele interrumpido mientras duró la guerra pasada.

Desde ya, los organismos gremiales de toda América empezarán a crear el ambiente propicio, para que dicha reunión signifique algo más que un simple encuentro de arquitectos y urbanistas, sentando las bases e iniciando el camino, prácticos de la estructuración arquitectónica del continente. No se trata ya, de proclamar tan sólo *principios*, sino de dar los pasos que se puedan para llevar a cabo los mismos: la hora crucial porque atraviesa el mundo, no requiere *planes para hacer planes*, sino *planes para ser puestos en vigor*. La voz de los arquitectos en Lima, debe ser en ese sentido positiva y señera; para ello, deben ir preparando desde ya, su aporte al Congreso de 1947.

★ ★ ★

Nuevo Palacio Municipal

Se anuncia la intención de construir la nueva sede del gobierno municipal en una de las manzanas que forman parte de la actual Plaza Lavalle, uno de los pocos pulmones urbanos con que cuenta la Capital. ¿Se justificaría la disminución de ese espacio verde en una zona superedificada, como lo es el barrio que lo rodea? Sería interesante conocer con mayor detalle las razones — lógicas y categóricas por cierto — que han de respaldar al proyecto del nuevo edificio en ese lugar.

★ ★ ★

Bomba Atómica y Planes Reguladores

En la víspera del experimento de Bikini se dieron a publicidad en Londres y en Wáshington sendos informes de los peritos civiles a cuyo cargo estuvo estudiar las consecuencias de lo ocurrido en Nagasaki y en Hiroshima a fin de recomendar las precauciones a adoptarse para el caso de ataques con proyectiles atómicos.

En el informe yanqui se recomienda la dispersión de industrias, la construcción de refugios subterráneos y el uso de materiales especiales para edificación.

El efecto atómico sobre las construcciones de mampostería de ladrillos es 15.000 veces mayor que el de las bombas de 250 kilogramos; según los peritos "la mayoría abrumadora de las estructuras urbanas de los Estados Unidos no resistirían los efectos de la explosión en un radio de uno a dos kilómetros".

Según los ingleses una bomba atómica que estallare en una ciudad de su país arrasaría toda construcción en 900 metros a la redonda, dejaría arruinadas todas las casas en forma irreparable a los 1.600 metros y entre 3 y 4 kilómetros no dejaría edificio sano que sólo podría volverse a usar luego de reparaciones más o menos serias.

Los refugios bajo tierra parece que dieron buen resultado en ambas ciudades niponas, por lo que se considera que los refugios londinenses — como los de los tranvías subterráneos — son susceptibles de brindar un grado satisfactorio de protección.

★ ★ ★

Congreso Regional de Planeamiento

En la Biblioteca Sarmiento, de Santiago del Estero, se realizó el 29 de junio un acto donde se esbozaron las ideas generales en cuanto al temario de dicho Congreso. Como índice de la importancia del futuro certamen cabe hacer notar que asistieron numerosos hombres de destacada actuación así como el Gobernador y el presidente de la Legislatura de la provincia.

La reunión tendrá lugar la primera semana de septiembre próximo y no en agosto como al principio se determinara.

ALARMA CONTRA INCENDIO



El hecho de que su establecimiento posea baldes de arena, mangueras y extinguidores, si bien aminora, no exceptúa los riesgos de pérdidas por incendios. Estos implementos son necesarios como auxiliares y su finalidad es constituír la "primera línea de ataque", pero... quién avisa que el incendio ha comenzado?.. la casualidad, la visual, el olfato? Esto es muy poco para no ser azar. Lo importante para evitar riesgos es saber de inmediato la existencia y el lugar de un foco.

Contar con algo que avise, en el preciso instante, donde está el peligro. Sólo así su capital y esfuerzo podrán considerarse seguros.

Las instalaciones de Alarmas Automáticas ERICSSON brindan esa seguridad, poniendo a su disposición un vigía irreemplazable y sin sueldo en cada uno de los recintos y rincones que usted quiera y su costo no es elevado. Pídanos informes y folletos. Estamos a sus órdenes.

SISTEMA DE ALARMAS Ericsson CONTRA INCENDIO

CIA. SUDAMERICANA DE TELEFONOS L. M. ERICSSON, S. A. — BELGRANO 894 — U. T. 33 - 2074 — Bs. As.

ROSARIO • BAHIA BLANCA • MONTEVIDEO

18º CONGRESO INTERNACIONAL DE VIVIENDAS Y PLANEAMIENTO URBANO

Tendrá lugar en la histórica ciudad inglesa de Hastings, entre el 7 y el 12 de octubre próximos. Los temas a tratarse en esta clásica reunión son: 1) *Remodelación del centro de las ciudades.* Ejemplos de nuevos planeamientos: Condado de Londres, El Havre, Exeter, Varsovia, Stalingrado, Rotterdam, Amberes.

2) *Técnica de vivienda*: Nuevos métodos constructivos; nuevos materiales; standardización; planeamiento; producción y distribución; ensamblado y erección; instalaciones y equipo; investigación; intercambio internacional de informaciones; rol de los sociólogos, ingenieros y arquitectos.

3) *Decentralización.* Localización planeada de la industria en la ciudad y en el campo; reubicación equilibrada de la población y la industria. Nuevas ciudades; tatélites; extensión de ciudades existentes. Densidad y espacios libres: normas. Administración; problemas en distintos países.

4) *Economía de la Vivienda.* Finanzas: la tierra; nuevas tendencias en cuanto a vivienda; limitación de la vida de las casas; Propiedad y alquiler. Coordinación internacional.

5) *Complemento de los planes urbanos.* La tierra; bases de la propiedad, financiación, mano de obra y materiales, organización prioridad, y la industria de la construcción.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

PUBLICACIONES RECIBIDAS

Buenos Aires Colonial, por Stella Genovese, Arquitecta. Encuadernación Rústica, 106 páginas, profusamente ilustrado, planos y detalles arquitectónicos. Editó el Instituto Libre de Enseñanza Técnica.

La autora realiza un estudio de la arquitectura jesuítica del siglo XVIII en la Capital de la República, enfocándolo hacia la iglesia de San Ignacio, de cuyos detalles constructivos hace una revisión interesante y de gran utilidad documental, pues los muestra en forma de fotografías, relevamientos en escala y secciones en tamaño natural. La transcripción de varios documentos de la época, pone al lector en el clima contemporáneo de la obra examinada, brindando una visión general del momento arquitectónico que entonces viviera Buenos Aires.

Christophersen, un maestro del arte argentino —por Conrado Eggers-Lecour— Album con texto y fotos de obras arquitectónicas y pictóricas del ilustre arquitecto, recientemente desaparecido. Editor: "El Libro de Arte".

Recent Advances in Town Planning, por Thomas Adams. — Libro encuadernado, 400 páginas, fotos y grabados. Edición de 1932. Editor: J. & A. Churchill Limited, Londres.

Interesante volumen donde se trata de las últimas novedades para esa época, referentes al planeamiento urbano y regional en distintos países, especialmente Inglaterra. Se comentan las leyes y planes hechos en este país hasta 1932, por lo que constituye una útil documentación para los estudiosos del planeamiento.

House Construction 2nd. Repost, por un Comité designado por los ministros de Salud y Obras Públicas y el secretario de Estado de Escocia. Folleto, 70 páginas (1946). Editor: H. M. S. O.

Informe sobre métodos de construcción de viviendas populares, donde se revistan varios sistemas de los utilizados en ese país.

Expert Commitee on Compensation and Betterment Report. Report of Commitee on Land Utilisation in Royal Areas. — Folletos de 180 y 138 páginas. Editor: H. M. S. O.

Copias de los tres informes conocidos por Uthwatt, Scott y Barlow Reports, cuyo resumen ya publicáramos en el número de marzo de 1945 de esta Revista.

Fine Building, por Maxwell Fry. Libro de 155 páginas, con ilustraciones. Editor: Faber and Faber, Londres.

Comentarios sobre planeamiento urbano en general, con una descripción del "Linear London", proyecto de la M. A. R. S.

Planning Tomorrow's Britain, por E. H. Bullock. Libro de 74 páginas.

Comentarios divulgatorios del Uthwatt Report, interesantes como resumen del mismo.

El Acero en su Fabricación, por Bethlehem Steel. — Folleto de propaganda de 80 páginas, con fotos, mostrando el proceso de la fabricación de ese metal.

★ ★ ★

El Dilema de las Demoliciones

Un comentario publicado en Arch. Forum, del mes de mayo último, dice que "en todo el país las nuevas construcciones chocan con el obstáculo de la escasez de viviendas. En Manhattan, los barrios sirio y checoeslovaco, que por medio siglo vivieron tranquilamente a la sombra de los rascacielos de Wall Street se ven amenazados por el desalojo, a causa de los planes municipales para eliminar los conventillos *con el fin de completar el acceso al túnel de Brooklyn.* Los inquilinos de una lujosa casa de departamentos en Park Avenue, iniciaron acción judicial contra un edicto de desalojo en favor de la Alcoa, quien tiene que edificar allí *un rascacielo comercial.* El Gobernador de Pennsylvania, rechazó el proyecto de *ensanchar una avenida*, que hubiera significado la demolición de 1.000 viviendas. En Milwaukee, los propietarios afectados han protestado por la inminente expropiación para construir *el aeródromo de Billy Mitchel*".

En menos espectacular forma, muchas ciudades enfrentan la cuestión. ¿En plena crisis de vivienda debe detenerse la demolición de edificios residenciales? La mayor argumentación en contra de los derechos privados de los propietarios que van a construir *se basa en el hecho de que la mayoría de los demoliciones tiene por objeto hacer lugar a estructuras comerciales* actualmente restringidas, por restricciones de orden federal.

A mediados de abril la filial neoyorkina de la OPA, (Office of Price Administration) decidió no autorizar la demolición de 20 edificios residenciales, en toda la ciudad y entre ellos una demolición que se solicitaba *para construir un cine.*

Como se ve, hay que hacer un claro distingo entre el criterio norteamericano que repudia la eliminación de viviendas existentes cuando ellas no van a ser reemplazadas, y el criterio que se ha insinuado entre nosotros cuyo resultado, sería al contrario, agudizar la crisis de viviendas.

Propiedad por Pisos

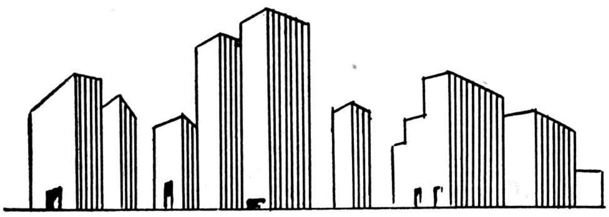
Se experimenta en estos últimos tiempos la cada vez más creciente difusión de la idea de la propiedad horizontal, existiendo ya varias instituciones y casas comerciales que anuncian la venta de pisos y departamentos sueltos al contado o combinando la venta con préstamos hipotecarios; todas esas ofertas se basan en distintos métodos de financiación y administración, siendo el más notable de ellos el llamado de "copropiedad", que resuelve perfectamente el problema sin necesidad de que exista una ley de propiedad horizontal, que, por otra parte, tenemos entendido que se está estudiando desde hace un tiempo en las esferas gubernativas. La nueva tendencia resuelve en forma categórica el problema de la vivienda media en los grandes centros poblados, los que deben apresurarse a dictar Códigos Edificatorios que impidan el exhaustivo uso de la tierra, peligro inminente que acarrearía el auge de construcción consiguiente. En ese sentido, cabe reconocer aquí que el Código de la Capital Federal, en sus lineamientos generales, ha sido de lo más oportuno, pues las tendencias cada vez mayores de la opinión pública hacia la propiedad horizontal encontrarán ya un cauce y una guía por donde puedan desarrollarse, para bien de la sociedad y de la ciudad: por ello, las otras ciudades del interior — Rosario, Córdoba, Mendoza, Bahía Blanca —

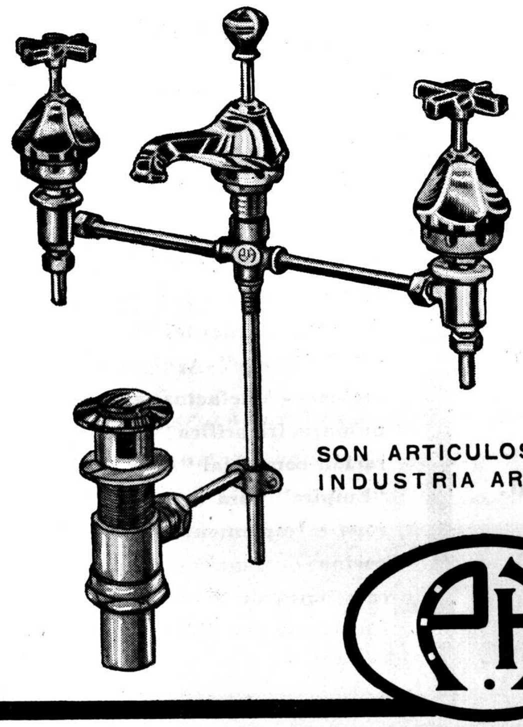
Elija la marca DE PRESTIGIO

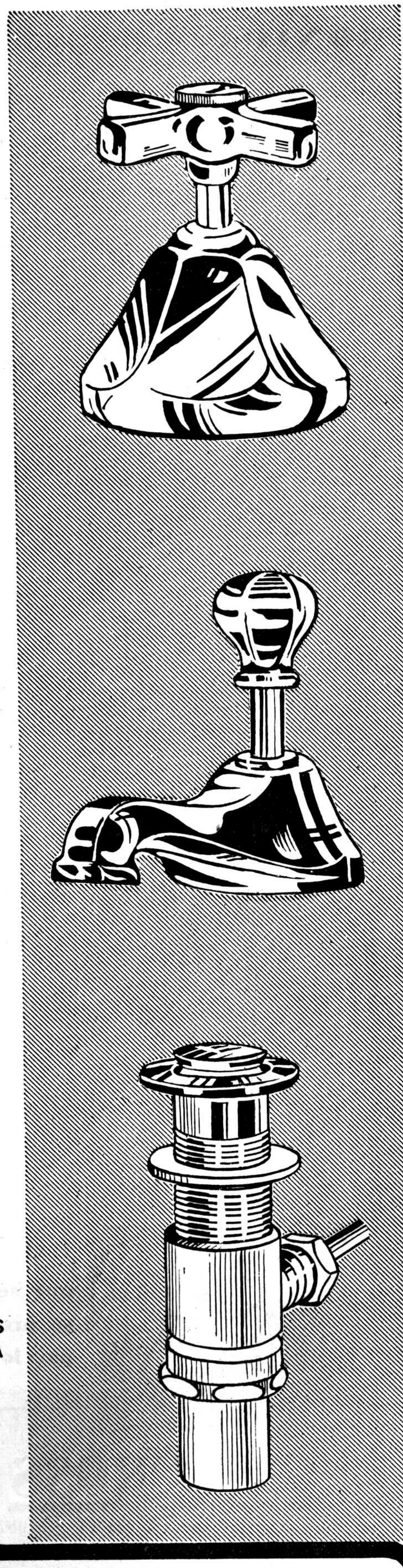


Cuando se eligen accesorios cromados o niquelados, para instalaciones de cuartos de baño, la experiencia aconseja elegir la marca de prestigio impuesta por su alta calidad.

VENTA EN TODAS LAS CASAS DEL RAMO







SON ARTICULOS NOBLES
INDUSTRIA ARGENTINA

P.H.

ESTABLECIMIENTOS METALURGICOS **PIAZZA H$^{NOS.}$** SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
CAPITAL M$N. 1.680.000.-

Administración - Ventas y Talleres: ARRIOLA 154/58 (Suc. 37, Rto. 1)
U. T. 61, 3389 y 3312 ⋆ Exposición: BELGRANO 502 - Bs. As.

SALAS PUBL.

PLANEAMIENTO Y POLITICA

Se observa en los círculos parlamentarios y gubernativos la continua presentación de proyectos de leyes o bien la sanción de decretos y ordenanzas que tocan de lleno problemas de planeamiento urbano y rural, ya en sus aspectos generales, ya en sus detalles, como por ejemplo, en lo que se refiere a la edificación urbana, al régimen de alquileres de la misma, o al problema de los desalojos en casos de reconstrucción total o parcial de estructuras existentes. Si bien la tendencia hacia el planeamiento es plausible, no debe ignorarse el peligro que entraña cuando quienes tienden hacia él no están imbuídos de los principios humanísticos que lo deben regir y en cambio se dejan llevar por atrayentes teorías y recetas o, lo que es peor, por novedades y soluciones parciales, enfocadas desde una sola perspectiva, lanzándolas al consenso popular o volcándolas en medidas de gobierno.

Así, una de las ideas que comienza a popularizarse en ciertos círculos, es la referente al problema de la tierra, encarada desde el punto de vista de su propiedad y de su tenencia, y que entraña el peligro que antes señaláramos, por el hecho de que se la puede confundir en sus fundamentos sociales y económicos con otras tendencias de índole determinada y catalogadas como enemigas de la propiedad privada; otra de esas ideas es la llamada "georgista" que tiende a "socializar" confiscatoriamente todo el territorio de un país suprimiendo todos los impuestos y dejando uno solo — el "single tax" — como contribución única. Entre ambas "comunizaciones" utópicas de toda la tierra de un país, oscilan cierto tipo de soluciones que también tienen por fin, la supresión de la propiedad privada, extendiendo el principio de la socialización de la tierra, al ámbito rural donde, precisamente, es más posible conciliar la innata propensión del hombre por poseer tierra bajo su dominio, con el uso social de la misma. Nuestra actual civilización, debe gran parte si no toda su razón de ser, al hecho social-económico de la propiedad privada por lo que cualquier intento de supresión drástica de la misma, significaría conmover a aquélla, incluso aunque se arguyera que sólo se suprime la propiedad de la tierra. El "georgismo" o la socialización de la tierra evidentemente solucionarían gran parte de los problemas de planeamiento, quitando un gran peso de encima a los planeadores pero, y aquí recordamos una vez más aquella frase sabia de Uthwatt Report: "el planeamiento existe para los planeados, no para los planeadores".

Uno de los medios para resolver el problema del planeamiento de algunas áreas, consiste en que el Estado o una corporación privada se convierta en dueño único de las mismas, a fin de unificar el plan de uso de la tierra, y su parcelación con miras integrales de bienestar común pero, una vez resuelto el problema técnico del planeamiento con un buen plan regulador — que será bueno

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

deben apresurarse a hacer frente al nuevo problema antes de que sea tarde.

Antes que se confunda lo que queremos significar al hablar de Códigos de Edificación hemos de hacer notar que pensamos en ellos como *remedios parciales* para *atenuar* la congestión urbana de los centros poblados; en el fondo, lo que debería pedirse es el establecimiento de planes reguladores dentro de los cuales estuviera incluído el Código. Con planes reguladores bien formulados, la propiedad horizontal, con todos los recursos de la técnica constructiva y urbanística a nuestro alcance, se convertiría en uno de los factores fundamentales de la remodelación urbana, pues el ansia de la "casa propia" permitiría a los habitantes de las ciudades vivir *en su hogar propio dentro de su propia ciudad* en vez de obligarlos a afincar su casa a decenas de kilómetros del lugar de trabajo, convirtiendo así la vivienda en un mero dormitorio.

¡Y NO HAY NADA QUE HACER!



Kem-Tone

ES LA MARAVILLOSA
PINTURA MATE PARA INTERIORES



Así lo afirman los profesionales

Para un trabajo moderno, rápido y económico de pintura de interiores, tanto en pequeñas como en grandes obras, la experiencia profesional aconseja el empleo de Kem-Tone

que asegura las siguientes ventajas positivas.

- **Es una pintura al aceite que se mezcla con agua.**
- **Es fácil de aplicar.**
- **No requiere mano de sellador ni de petrificante.** Se aplica directamente.
- **Cubre con una sola mano** la mayoría de las superficies interiores de cemento, ladrillo, maderas aislantes, revocadas, empapeladas, pintadas, etc.
- **Seca en una hora.**
- **Es un acabado mate perfecto.**
- **No tiene olor desagradable.**
- **Los pinceles se limpian fácilmente con agua y jabón.**
- **Es lavable.**
- **Es económica.**
- **De gran duración.**
- **Se ofrece en los más nuevos y atractivos colores.**

Para sus obras en proyecto o en realización elija y recomiende siempre

Kem-Tone

CUBREN LA TIERRA

Escuche a **Pinocho**, *por L R 6, Radio Mitre, todos los lunes y jueves, a las 21.*

Es un producto de

SHERWIN WILLIAMS
ARGENTINA S.A.

Corrientes 222 - U. T. 32 (Dársena) 3045 - Buenos Aires

Sucursales en: **BUENOS AIRES - ROSARIO - CORDOBA Y MAR DEL PLATA**

LA EDIFICACION EN LA CAPITAL FEDERAL

Las primeras construcciones. (Censo Municipal 1887)

Del libro "Buenos Aires Colonial" de la Arq. Stella Genovese

La historia de la edificación de la Ciudad de Buenos Aires puede dividirse en cuatro períodos, cada uno de los cuales representa un sistema de construcciones arquitectónicas bien distinto.

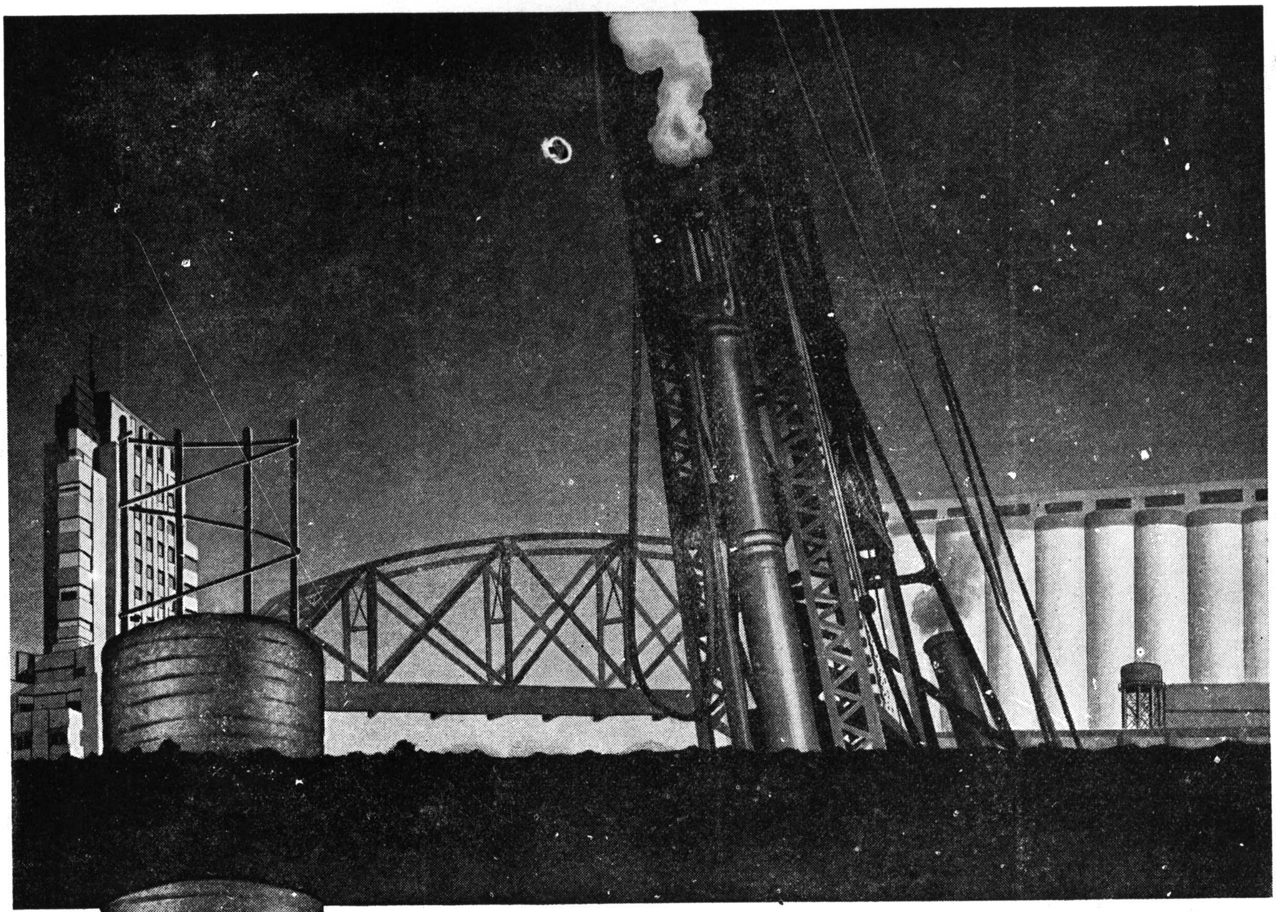
El primer período es el de la época de las viviendas primitivas. En este período el principal elemento de edificación es la paja. La casa se llama rancho. En muchos casos la casa se compone de una sola habitación y ésta no tiene más que una puerta baja y estrecha; si la casa consta de varias piezas, están separadas o se comunican entre sí por aberturas desprovistas de puertas, a las que reemplazan algunas veces cortinas de telas o cueros secos de animales. El piso de las habitaciones es siempre el natural: la tierra apisonada. Los futuros moradores de la vivienda son sus únicos constructores.

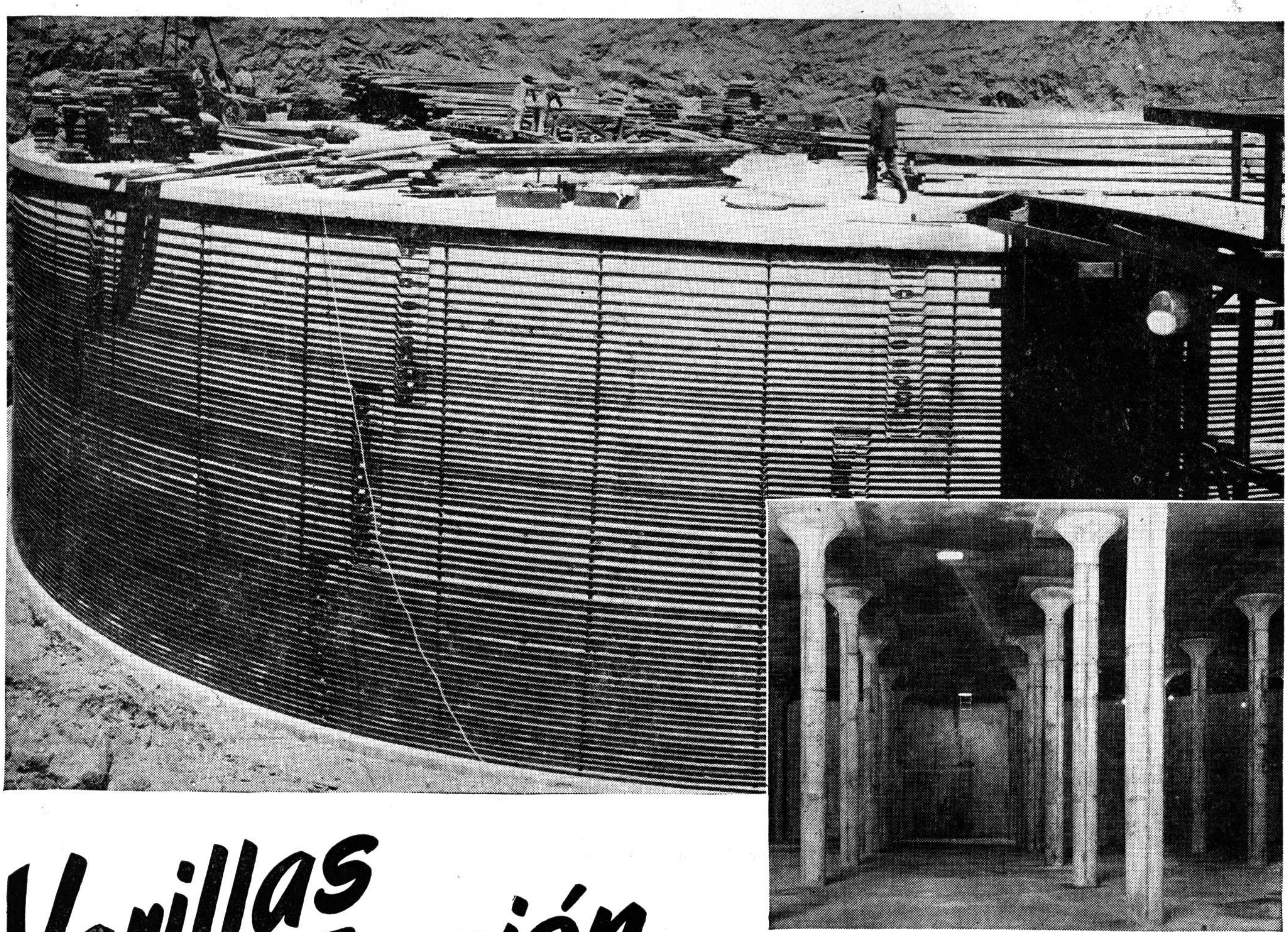
A mediados del siglo XVII, la edificación de la ciudad había empezado a mejorar. La teja iba gradualmente desalojando a la paja, el ladrillo cocido al adobe crudo, la mezcla de cal de Córdoba y arena para los revoques interiores, sucedía poco a poco al hormigón, especie de liga compuesta de una palada de cal de conchilla, dos de arena de río, y tres de mantillo gordo, o sea tierra negra vegetal, lo que hacía una superficie plomiza consistente y brillante. Era además durable y recibía bien el blanqueo. El ladrillo se cocía como actualmente, en hornallas primero, llamadas hornos de campo, y después en verdaderos hornos subterráneos con altas paredes y un techo liviano. El tamaño del ladrillo era mucho mayor que el de hoy. El barro se batía con yeguas para mezclar bien el estiércol, la tierra y la paja de trigo de que se componía la pasta. Las casas de los habitantes de primera clase, estaban adornadas con colgaduras, cuadros y otros ornamentos, y muebles discretos y todos los que se encontraban en situa-

(Continúa en la pág. CCXXVIII)

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

independientemente del hecho de si la tierra es o no propiedad común — el suelo, especialmente el residencial, debe tratarse que se revierta al dominio privado individual, reteniendo en común, sólo aquellas áreas en que sea estrictamente necesario. En países como el nuestro, es mucho menos utópica la meta de dar a cada familia una vivienda con un trozo de tierra propio, que implantar una socialización, la cual, para estar a tono con la teoría, debería abarcar el territorio entero del país y ni siquiera eso, pues en realidad solo funcionaría, siempre teóricamente, si la tierra del planeta entero fuera socializada. Al par de esas teorías de suyo interesantes, es preciso perescrutar más todavía el problema de la tierra y ver en qué medida, cómo y en cuánto tiempo sería posible planear el país entero, sin socavar los fundamentos de su civilización, admitiendo todas las reformas y puestas al día que el diagnóstico de la época hagan necesarias. Usando de la expresión de un colega, hay que tratar de librar al planeamiento del "selenismo", esto es, de las utopías revolucionarias que ignoran la condición terrestre del hombre y lo tratan como mera cifra estadística a pesar de que invocan razones de humanismo y de espiritualismo: no por hacer "libres de la necesidad" a los hombres se les prive de otras libertades que han hecho la base de nuestra cultura occidental. Ya volveremos a tratar del asunto siquiera brevemente haciendo notar al amable lector, como ya lo habrá notado, que en estas páginas tienen cabida, como Crónica que son, todas las perspectivas desde las cuales se enfoque el problema del planeamiento, pues de esa forma con los distintos puntos de vista objetivamente comentados, se informará mejor que enfocando subjetivamente el tema desde un solo lugar preestablecido.





Vista interior de un tanque subterráneo para almacenaje

Varillas de Tensión

PARA REFORZAR TANQUES DE HORMIGÓN PARA ALMACENAJE

Para dar resistencia adecuada a los enormes tanques de hormigón que tienen capacidad hasta de 50.000 barriles, es necesario reforzarlos con varillas de acero con rosca en las extremidades y conectadas con torniquetes.

Al apretar estas varillas, la pared del tanque queda bajo compresión, la cual ha sido calculada para que una vez lleno el tanque, el hormigón no sostenga tensión alguna. De modo que las varillas tienen que ser suficientemente resistentes para resistir la tensión que se aplica inicialmente al hormigón, además de la tensión adicional que resulta cuando el tanque está lleno del líquido.

La casa Bethlehem fabrica varillas para esta clase de aplicaciones, que ensayan límite elástico de 31.5, 35 y 42 kilogramos por milímetro cuadrado.

Comuníquese con el representante de la casa Bethlehem más cercano a su localidad; él le demostrará la forma efectiva en que las construcciones de acero y otros productos de acero Bethlehem podrán contribuir al éxito de su negocio.

Los Productos de la Bethlehem incluyen: Planchas (galvanizadas y sin galvanizar), Chapas y Láminas; Perfiles Estructurales; Tablestacas; Pilotes de Cimiento; Barras de Refuerzo; Acero para Construcción de Carreteras; Aceros de Aleación; Aceros de Herramientas; Barras para el Comercio; Pernos, Tuercas y Remaches; Rieles, Ranas, Cambiavías, Cruzamientos, Trazados Especiales para Terminales Ferroviarias; Alambre Sencillo y Galvanizado; Hojalata; Tubería; Cable de Alambre; Acero Prefabricado para Tanques de Almacenaje, Tubería de Presión, Puentes, Edificios, Torres para Transmisión.

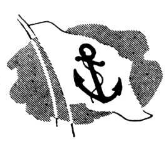
BETHLEHEM STEEL

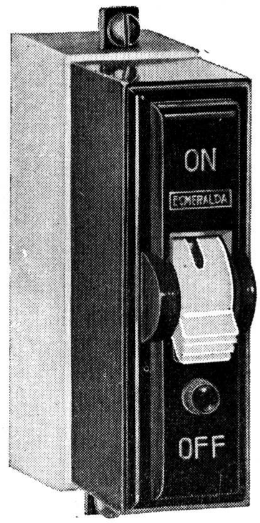
Bethlehem Steel Export Corporation

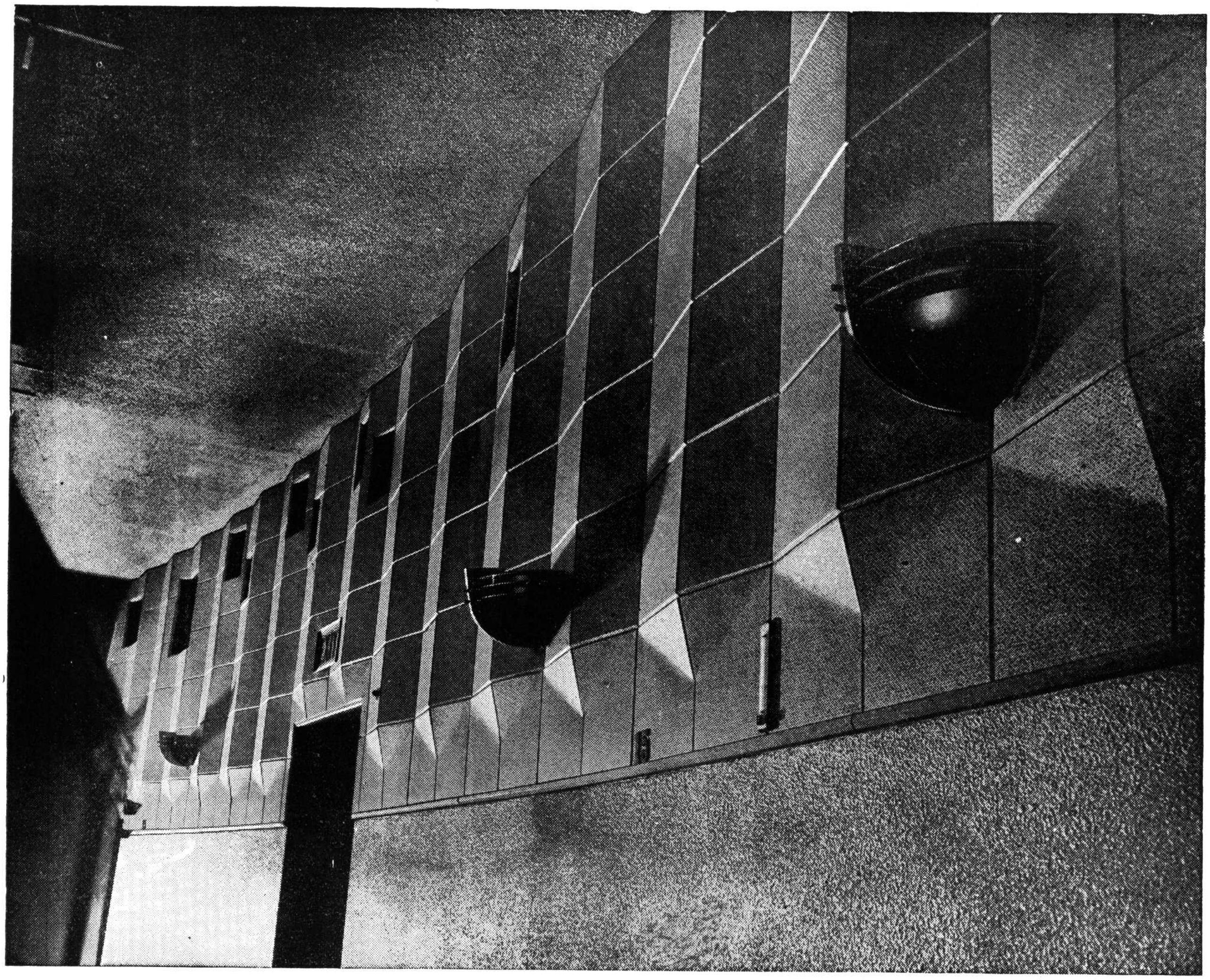
25 Broadway, Nueva York, N. Y., E. U. A. Dirección cablegráfica: "BETHLEHEM, NEWYORK"

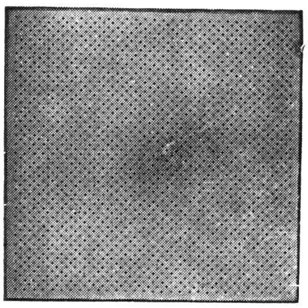
Oficinas y representantes en todas las principales ciudades del mundo
Oficina en la Argentina: Edificio Banco de Boston, Buenos Aires






ON
ESMERALDA
OFF





NEWALLS BRAND PRODUCTS

Paxtiles

absorben el ruido y corrigen la acústica de este cine.

Nunca mejor que hoy se reconoce la importancia de proteger al ser humano contra el exceso de ruidos innecesarios. Permítanos Vd. también que equipemos su edificio con aquello que le es esencial para su confort y para su salud, ya que el proteger está solucionando el problema del ruido, aumentará su eficiencia en el trabajo y su tranquilidad en el descanso. PAXTILES se fabrica con fibra de amianto pura, por la cual es a prueba de insectos y resistente al fuego. Pueden ser rápidamente colocadas sobre paredes y techos, siendo extensivamente usadas en oficinas, bancos, teatros, cines, iglesias, salones públicos, clubs, etc.

Solicite catálogos a
ARNOTT & Cía. Ltda.
Paseo Colón 476 - Buenos Aires

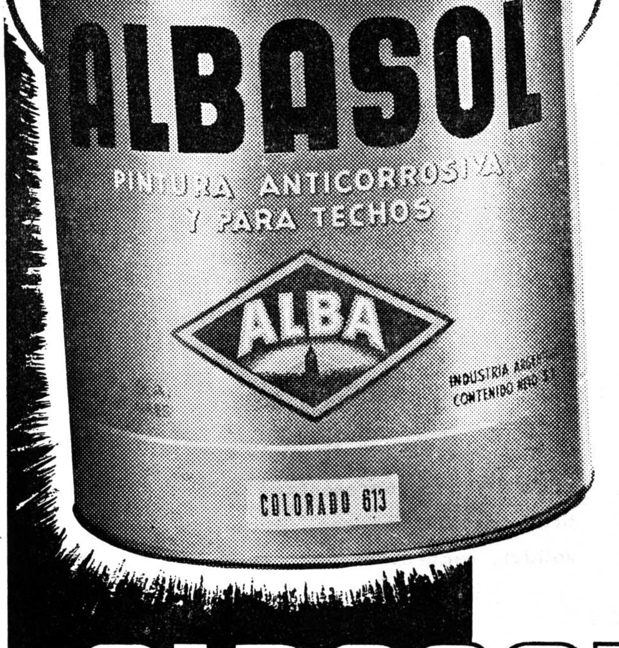
Consultor: J. B. ERTOLA
Bmé. Mitre 544 - Buenos Aires

Agentes de:

NEWALLS INSULATION COMPANY

Sucursal de Turner & Newall, Ltda. WASHINGTON STATION, Co., Durham, INGLATERRA


UNA NOTABLE PINTURA ANTICORROSIVA
¡ALGO NUEVO BAJO EL SOL!...


ALBASOL
PINTURA ANTICORROSIVA Y PARA TECHOS
ALBA
COLORADO 613

SOCIEDAD CENTRAL DE ARQUITECTOS

FUNDADA EL 18 DE MARZO DE 1886

PARAGUAY 1535 - U. T. 44, 3986 BUENOS AIRES REPUBLICA ARGENTINA

COMISION DIRECTIVA

Presidente, Bartolomé M. Repetto — *Vice-Presidente 1º* Arnold L. Jacobs — *Vice-Presidente 2º,* Pablo E. Moreno — *Secretario General,* Victorio M. Lavarello — *Prosecretario,* Carlos F. Krag — *Tesorero,* Enrique García Miramón — *Protesorero,* Ricardo U. Algier — *Vocal Titular 1º,* Luis E. Bianchetti — *Vocal Titular 2º,* Miguel A. Devoto — *Vocal Titular 3º,* Alfredo O'Toole — *Vocal Titular 4º,* Alfredo J. P. Elizalde — *Vocal Titular 5º,* Alfredo Carlos Casares — *Vocal Suplente 1º,* José M. F. Pastor — *Vocal Suplente 2º,* Agustín L. Méndez — *Vocal Suplente 3º,* Federico A. Ugarte — *Vocal Aspirante Titular,* Carlos A. Troncoso Maza.

Delegado de la División Provincia de Córdoba, Evaristo Velo de Ipola — *Delegado de la División Provincia de Santa Fe,* Luis A. Rébora — *Director de la Oficina de Asistencia Jurídica,* Doctor Avelino Quirno Lavalle — *Bibliotecario,* Eduardo J. R. Ferrovía.

DIVISION PCIA. DE CORDOBA

Presidente, Evaristo Velo de Ipola — *Vice-Presidente,* Miguel C. Revuelta — *Secretario,* Rafael Rodríguez Brizuela — *Tesorero,* Argentino J. Verzini — *Vocal 1º,* Nereo Tomás Cima — *Vocal 2º,* Eduardo Ciceri — *Vocal Suplente 1º,* Raúl Zarazaga — *Vocal Suplente 2º,* Eduardo N. Alvarez.

DIVISION PCIA. DE SANTA FE

Interventor, Jorge A. Tavernier — *Asesor Letrado,* Dr. Juan Aliau.

SECCION CIUDAD DE SANTA FE

Presidente, Leopoldo Van Lacke — *Vice-Presidente,* Pedro Mazzuchelli — *Vocales,* Eugenio Neyra, Santiago L. Toretta, Hugo Baragiola y David Berjman — *Vocal Suplente,* Humberto Orlando.

CENTRO ESTUDIANTES DE ARQUITECTURA

Presidente, Francisco M. Pastrana — *Vice-Presidente,* Agustín F. Bianchi — *Secretario General,* Oscar N. Candioti — *Tesorero,* Máximo Gainza Castro — *Secretario de Actas,* Alfredo Ibarlucía — *Delegado de 6º Año,* Hugo Bourdieu — *Delegado de 5º Año,* Félix Martínez Vallerga — *Delegado de 4º Año,* Rafael Manzanares — *Delegado de 3º Año,* Carlos Eduardo Moore — *Delegado de 2º Año,* Rafael R. Graziani — *Delegado de 1º Año,* Jorge Pando.

Perú 294 — U. T. 33-2439 — Buenos Aires



SANTA CASA DE EJERCICIOS, CLAUSTRO PRINCIPAL

Buenos Aires

Revista de **ARQUITECTURA**

Organo de la SOCIEDAD CENTRAL DE ARQUITECTOS y del CENTRO ESTUDIANTES DE ARQUITECTURA (Universidad de Buenos Aires)

AÑO XXXI JUNIO DE 1946 Nº 306

SUMARIO

Dirección y Redacción: Calle Paraguay 1535 - Buenos Aires

Toda la correspondencia, envío de publicaciones, canje de revistas, consultas, etc., debe ser dirigida a la Dirección de la Revista, a nombre del Director.

La Dirección no se responsabiliza por las opiniones emitidas en los artículos firmados.

Editor y Administrador: ALBERTO E. TERROT

Avisos y Suscripciones; Administración: Lavalle 310, U. T. 31-2199, Buenos Aires, República Argentina. Publicación mensual. Suscripciones para la República Argentina $ 12.- por año, $ 6.- por semestre; para el exterior $ 15.- moneda argentina. Números atrasados $ 2.-

Las Demoliciones y la Vivienda

Absurda e ilógica iniciativa de impedir la edificación privada

Estamos afrontando una de las más serias crisis de vivienda, muy especialmente en las grandes ciudades. Para dar una idea del problema y de la forma como se le pretende dar solución, tomemos el caso de Buenos Aires, aunque sea barajando unas pocas cifras sin entrar a mayor estudio estadístico.

Hacia 1941 se calculaba que la Capital Federal tenía 2.528.664 habitantes: el término medio aproximado de construcciones nuevas que ese año y los subsiguientes registrara era de unas cuatro mil anuales de las que unas 3.700 correspondían a viviendas familiares o viviendas anexas a locales de negocio, mientras el resto de edificación nueva era no residencial. En 1943 el total de edificios nuevos alcanzó a más de 5.000 de los que 4.700 eran residenciales: la población para ese entonces, se estimaba en 2.571.737, es decir, casi 50.000 habitantes más, aumento al que correspondió la edificación de unas 12.000 construcciones con destino residencial: es decir, que el ritmo de la construcción nueva, si bien no solucionaba el problema de la vivienda popular, al menos respondía a la demanda de la creciente población.

A partir del año 1943 aquel problema empieza a agravarse por un *aumento de población* siempre creciente, a razón de unas 20.000 almas por año, al par que por una simultánea *disminución del volumen edificado;* en 1944 hay 2.595.861 habitantes y solo se construyeron 2.844 estructuras residenciales; los 3 primeros meses de 1946 acusan 2.629.354 habitantes y solo 775 estructuras residenciales. Es decir, que cada día, el mercado de la construcción responde con menor eficacia a las demandas sociales de la comunidad porteña.

¿Cuál es el remedio lógico para esta cada vez más insostenible situación que infla exorbitantemente el rubro vivienda en los presupuestos familiares de todas las nuevas familias que se crean de continuo? ¿Detener el aumento de población o estimular la mayor construcción de viviendas? Absurdo y por demás imposible lo primero, no queda otra vía que seguir sino la segunda. *Por eso, todo cuanto tienda a entorpecer la ya engorrosa tarea de construír nuevos edificios residenciales no hará sino agudizar la crisis de que hablamos.* El problema consiste *en dejar hacer y hacer cada vez más casas para familias de medios y escasos recursos,* para lo uno las autoridades deben estimular al máximo posible la edificación privada y para lo segundo organizar de una vez por todas el maltrecho programa de vivienda popular hasta ahora postergado, ya que la obra de las autoridades de vivienda en todo el país es prácticamente nula.

Los incentivos a la acción privada deben concretarse en :a) tramitación sencilla, rápida y poco gravosa de permisos municipales, b) leyes de seguro sobre préstamos para viviendas protegiendo hasta el 80 ó el 90 % del costo de las mismas; c) leyes que impidan la especulación desaforada de tierras urbanas por parte de intermediarios; d) exenciones y franquicias a los constructores de casas de renta moderada; e) prioridad en el suministro de materiales, mano de obra y préstamos hipotecarios para quienes construyan viviendas de moderado alquiler; f) garantizar la estabilidad de dichos alquileres.

En cuanto a la vivienda popular para las clases de escasos recursos se necesita una legislación seriamente encarada con vistas a su realización práctica, para lo cual no estaría demás mirar un poco hacia el ejemplo extranjero.

Tienen ya tema de sobra nuestros parlamentarios para tratar acerca del problema de la vivienda en el país; a poco que profundicen en él, verán que *prohibir la edificación de nuevas casas residenciales aún invocando el buen deseo de no demoler los conventillos existentes para evitar desalojos constituiría el mayor de los agravantes de la crisis.*

Para resolver el problema de la falta de brazos ¿sería lógico decretar que no pueden morir los obreros viejos? Los edificios también se hacen viejos y cuando se decreta su demolición no lo es por un mero capricho, como no mueren los viejos por capricho. Han terminado su misión y deben ser reemplazados por otros que serán la expresión del eterno renovarse de los hombres y las cosas de que éstos se sirven.

PLAN DE COLONIZACION EN BALCARCE

PRIMER EJEMPLO DE PLANIFICACION SOBRE EL PRINCIPIO DE LA CONCESION VITALICIA EN TIERRAS DE PROPIEDAD SOCIAL

por el Arquitecto JULIO VILLALOBOS

Este proyecto ejecutado por su autor como Director de Planificación del Consejo Agrario Nacional se refiere a las tierras fiscales o adquiridas por el Estado con fines de colonización oficial, y puede ser llevado a la práctica, según lo expresa el mismo, sin que para ello sea necesario introducir restricciones al derecho de propiedad en general.

La importancia de la obra, que cubrirá 160 kilómetros cuadrados, y los fundamentos del proyecto, asignan a este plan interés profesional, por cuanto definen un sistema de planificación con características propias.

Al texto oficialmente publicado agrega el autor aclaraciones (los párrafos impresos en bastardilla) y esquemas especialmente preparados para esta Revista.

El proyecto de Planificación para la Colonia Balcarce, en la provincia de Buenos Aires, ha sido concebido y trazado sobre la base del sistema de la entrega de la tierra al colono bajo la forma de concesión vitalicia, mediante el pago de un canon anual revaluable periódicamente. La tierra es mantenida en propiedad pública, bien que reconociéndole al colono la propiedad de toda mejora que establezca en la finca y el derecho de libre rescisión del contrato, mientras que a su vez el Gobierno no podrá desalojarlo salvo causas específicamente fundadas. La Ley otorga, además, a los herederos del colono fallecido, preferencia para la sucesiva ocupación en las mismas condiciones.

Aunque este sistema fué incorporado, con relación a las tierras públicas, en el artículo 63 de la Ley de Colonización vigente desde 1940, no ha sido aplicado hasta ahora; y por esto en el presente proyecto para la formación de la Colonia de Balcarce encuentra aplicación por vez primera.

Son también utilizadas en el Proyecto las nuevas disposiciones adoptadas en el reciente Decreto Nº 10.837/46 del Poder Ejecutivo Nacional, según el cual se reforma el citado artículo haciendo extensiva su aplicación a cualesquiera tierras adquiridas por el Consejo Agrario Nacional, y adoptando el principio de que el monto del canon que deberá abonar el colono será determinado sobre la base de subastas públicas.

Estas condiciones son fundamentalmente diferentes a las establecidas en el conjunto de los demás artículos de la misma Ley, así como a las precedentes prácticas de colonización fiscal o privada en el país, y su sistema permite trazados de subdivisión orgánica y formas de explotación que de otro modo no habrían sido posibles.

Formas de la distribución del suelo y sus consecuencias.

Hasta ahora, cuando se ha tratado el problema de subdividir tierras con propósitos de beneficio social, se ha partido, como de un principio obligado, del parcelamiento rectangular sin observar que, en realidad, tal tipo de subdivisiones ha sido impuesto por factores muy distintos que los perseguidos en el caso de la colonización oficial orientada hacia el mejoramiento público; es decir, tendiente principalmente al bienestar individual y colectivo de los pobladores, arraigar familias en condiciones prósperas y elevar el espíritu social de la población.

El hábito de practicar trazados rectangulares surgió en nuestro país, como en otros, de la facilidad con que podían dividirse los terrenos descubiertos y dominados por los conquistadores, sin preocupación visible por las características propias del suelo ni por el funcionalismo del reticulado resultante. Tan es así, que en muchos casos no figura siquiera en los documentos iniciales de las propiedades otorgadas por la Corona referencia a trazado alguno, sino que se determina la extensión de los predios fijando aproximadamente el largo y el ancho del mismo, sin tener en consideración si la forma de la extensión resultante se adaptaba a las características topográficas del lugar o si sus límites, al ser llevados al terreno, atropellaban cerros o cruzaban pantanos o ríos.

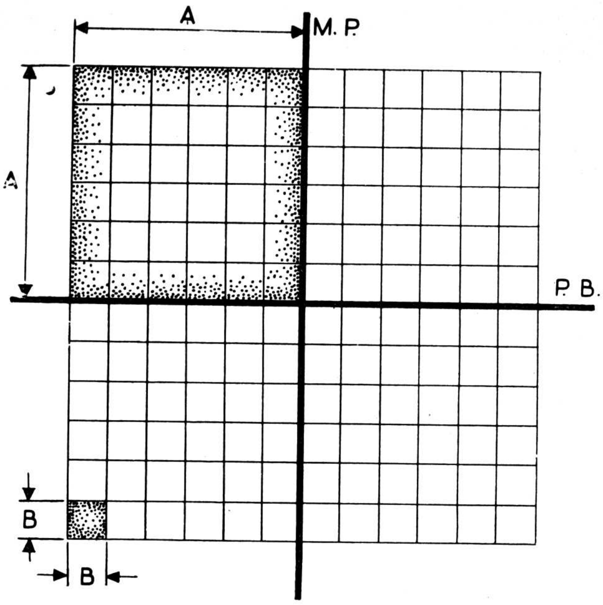


Fig. 1 — Sistema de parcelamientos implantado en los Estados Unidos desde 1785. (M. P. - Meridiano principal. P. B. - Paralelo de base. A. A. - Ejidos municipales de 6 millas por lado. BB - Secciones de 1 milla cuadrada).

Estos tipos de trazado, que también han sido aplicados en las plantas urbanas, denuncian claramente el espíritu de improvisación apresurada de aquellas épocas de aventura; y aunque después se han generalizado en toda América como si fueran la solución normal, fueron en los tiempos de la conquista formas nuevas de subdivisión diferentes a las usadas en Europa, donde existía vida civilizada producida por desarrollo evolutivo. Uno de los innumerables ejemplos de la irracionalidad de estos trazados rectangulares, cuando se los concreta sobre el terreno —que nunca tiene la uniformidad de la hoja de papel en que se dibuja el plano—, lo ofrece la Ciudad de San Francisco, en la cual, al extenderse, las calles que fueron trazadas rectas en el plano, atacan de frente las laderas del cerro Nob y tienen pendientes que hacen difícil el tránsito por ellas, hasta el punto de que los tranvías deben ser arrastrados por un cable. Igualmente en las campañas, determinan dichos trazados redes camineras de condiciones notablemente inapropiadas.

Sin embargo, en las tierras nuevas de América se consolidaron estas formas de subdivisión porque las posibilidades de especulación territorial —que son en el fondo negocios de aventura—, la encontraron muy ventajosa para traficar con fracciones que pueden fácilmente venderse y comprarse enteras o por partes, o que pueden ser ampliadas con la adquisición de lotes vecinos. Sobre este mismo problema dice un eminente planólogo norteamericano que: "Las fracciones rectangulares formaban parcelas. . . con las cuales se podía especular tan fácilmente como con naipes. . . En el siglo XIX el técnico fué el sirviente voluntario de los monopolistas de la tierra. . . y en la subdivisión de la tierra no se prestó atención al *uso final* de ella; sino que se tomaron todas las precauciones para salvaguardar su *uso inmediato;* es decir la especulación".

Todas las disposiciones adoptadas en los EE. UU. desde el comienzo de su vida nacional, tendientes a favorecer el establecimiento de la población sobre la tierra, resultaron con el tiempo frustradas en gran parte por la ineludible concentración de la propiedad, a que conduce el régimen de la apropiación privada del suelo.

Así, por ejemplo, el otorgamiento de certificados a los soldados y oficiales de la revolución, que les daban derecho a una parcela para establecerse, fué un recurso más para la especulación en tierras; los grandes especuladores tuvieron, con la compra de esos certificados, manera fácil de adquirir grandes extensiones; y el mismo Wáshington usó de este recurso en gran escala para sus negocios en tierras. (Ver Joseph Schafer — "Social History of the American agriculture" *— State Historical Society of Wisconsin, 1936)*

Esto demostró que ni aun dando gratis la tierra es posible estabilizar la población sobre ella, puesto que al entregarla en propiedad se proveía a los presuntos aspirantes a colonos de un valor comerciable que muchos de ellos no tardaban en cambiar por dinero.

Según Joseph S. Wilson, ("Report of the General Land Office," 1868)*, de los certificados de tierras otorgados a los soldados norteños de la Guerra Civil, sólo uno de cada 500 fué usado para su objeto. Los demás sirvieron a los mismos soldados para especular con ellos y, como era inevitable, terminaron a la postre en poder de latifundistas y compañías de tierras.*

La promulgación de la ley de parcelamiento de tierras públicas en 1785, aumentó las facilidades para traficar con la tierra "como con naipes".

"Una revolución en los trazados topográficos comenzó en los EE. UU. con la Ley dictada en 1785 a propuesta de Thomas Jefferson, por primera vez en la historia del mundo, aplicando el simple principio de la división en ejidos municipales cuadrados de seis millas por lado subdivididos a su vez en secciones de una milla cuadrada" (A. E. Sheldon — "Publications of the Nebraska State Historical Society", Vol. XXII, pág. 348 — 1936).

Las secciones a su vez se subdividieron en dieciséis parcelas de 40 acres cada una. (Fig. 1).

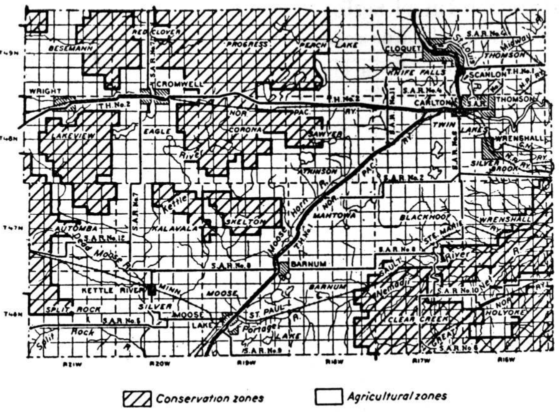


Fig. 2 — Plano actual del Condado de Carlton en Minnesota (EE. UU.) mostrando la subdivisión en ejidos municipales cuadrados, sin relación alguna con su variada topografía.

Según Treat ("Origin of the National Land System under the Confederation"), no se sabe si el principio básico del parcelamiento rectangular tuvo autor determinado, sabiéndose solamente que Jefferson participó en la elaboración de la ley que lo impuso. En todo caso, dice Diller, el plan fué aprobado por un congreso formado en su mayoría por abogados, que lo consideraron un gran progreso legal por cuanto simplificaba notablemente la descripción de las propiedades que constantemente y en gran número pasaban de unas manos a otras, y aparentemente sin haber tenido en cuenta que en la función genuina de la tierra no es factor esencial la mayor o menor facilidad en los procedimientos de su transferencia y escrituración.

La arbitraria superposición de parcelamientos rígidamente geométricos sobre la variada e irregular superficie del suelo ha dado lugar a una gran proporción de granjas inadecuadas a la más conveniente y racional explotación, a lo cual son también imputables, en gran parte, los graves problemas de la erosión y la recuperación del suelo agrícola. (Fig. 2).

Ante la gravedad y urgencia de los problemas de la erosión y la necesidad perentoria de adoptar sistemas de recuperación y conservación del suelo, el Departamento de Agricultura de los EE. UU. ha realizado estudios sobre las técnicas de labranza, llegando a la conclusión de que la base de la defensa contra la erosión consiste, principalmente en adoptar el laboreo "en contorno", siguiendo las curvas de nivel: es decir, volver a las formas de laboreo racional "en franjas" que ya en el año 800, eran la regla en las comunidades medioevales, donde la tierra era de propiedad comunal. (Fig. 3). Sin embargo, el régimen existente de propiedad territorial opone tan serios obstáculos a los parcelamientos racionales, que los técnicos norteamericanos desesperan ya de que puedan éstos generalizarse, aun cuando el mantenimiento de las divisiones rectangulares implica los grandes perjuicios antes mencionados.

En el campo de Balcarce, que es marcadamente ondulado, se encuentran las fracciones labradas paralelamente a sus límites como es usual. En el ejemplo de la Fig. 4 puede notarse que el único trecho que se adapta siquiera aproximadamente a la conformación del terreno, es el de la parte superior. En todo el resto de la parcela, el sentido de la labranza tiende a provocar escurrimientos exagerados, con la consecuente pérdida de humedad, y el lavado del suelo.



Fig. 3. — Zona de los EE. UU. cultivada "en contorno" según las indicaciones del Departamento de Agricultura, con el fin de conservar el suelo y evitar la erosión.

Esta argumentación adversa a la rígida división rectangular no significa un alegato contra la geometrización de los parcelamientos; pues la estricta adaptación de las subdiviones a las irregularidades topográficas aparejaría inútiles dificultades prácticas, tanto para la medición y descripción de cada parcela, como para la construcción de los alambrados y obras complementarias. Los trazados sobre base triangular que propongo representan la adecuada transacción entre ambos extremos, pues poseen suficiente elasticidad para permitir el ajuste del parcelamiento al terreno, a la vez que producen predios fácilmente mensurables y de cómodo cercamiento y utilización.

Esta permanente arbitrariedad, carente de funcionalismo, en la subdivisión del suelo, es el resultado inevitable del vigente régimen de propiedad territorial que produce un constante cambio de manos de los predios, ya sea por compras y ventas como por sucesiones hereditarias. Y estos traspasos que significan a su vez la interminable subdivisión y reagrupamiento de las parcelas, dificultan absurdamente los trazados funcionales ideados con el fin de satisfacer las conveniencias económicas y sociales de los pobladores.

Pero la nueva institución económico-política de la concesión vitalicia adoptada por el Poder Ejecutivo, abre una posibilidad de vital trascendencia, al hacer factible la formación de colonias en las cuales el factor de especulación está eliminado mediante la adquisición y mantenimiento de la propiedad territorial como bien público.

Sólo de este modo es posible organizar colonias que provean a sus habitantes, de modo permanente, todas las ventajas de la vida civilizada; donde los niños tengan escuelas y diversiones a distancias adecuadas y donde los habitantes tengan oportunidades económicas mediante la natural subdivisión del trabajo, el máximo rendimiento de sus esfuerzos empleados en explotaciones diversificadas, y el cotidiano contacto social creador del sentido cívico que es indispensable para el desarrollo de las instituciones democráticas y de la civilización misma.

Los dañosos efectos sociales de la vida solitaria a que está condenada la población campesina, son debidos al hecho bien conocido de que el aislamiento es obstáculo insalvable al progreso de la cultura material y espiritual.

El forzado aislamiento impuesto al habitante rural y las distancias inútilmente largas que lo separan de sus vecinos y de los poblados en los trazados rectangulares usuales, se comprueban en los croquis comparativos (Figs. 5 y 6), que suponen seis fracciones de 100 Has., cada una, contiguas a un centro poblado. En el croquis (Fig. 5) correspondiente al tipo común de fraccionamientos rectangulares es necesario un camino de 2,5 Km. para comunicar las seis viviendas diseminadas y separadas de 0,5 a 2,5 Km. del poblado. En el croquis (Fig. 6) en cambio, no solamente es innecesario el camino, sino que además de estar las viviendas agrupadas para beneficio recíproco de sus habitantes, están todas contiguas al poblado.

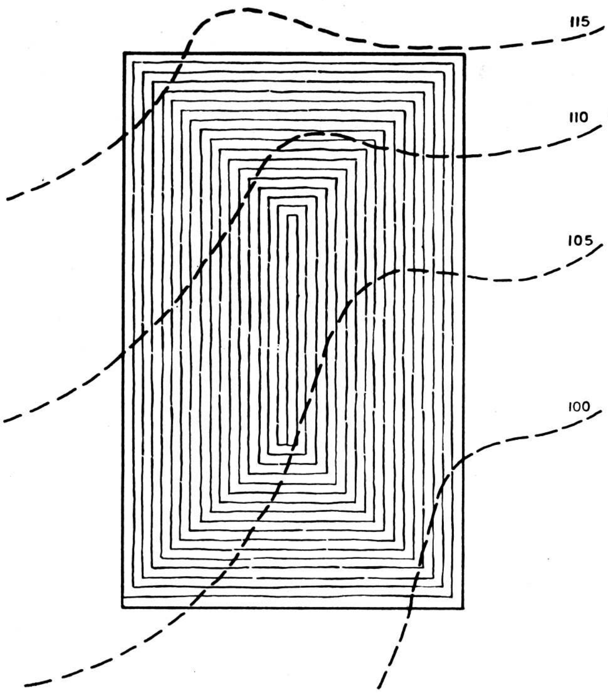


Fig. 4 — Forma usual de labranza en fracciones rectangulares, inadaptables al relieve del terreno.

Un segundo grupo de fracciones más alejadas harían necesario en el primer caso (Fig. 7) un camino de 5,5 Km. En el segundo (Fig. 8) bastaría un camino de 2 Km.

Aparte de las ventajas del agrupamiento de la población en caseríos, basta considerar, por ejemplo, en uno y otro caso, la accesibilidad de una escuela instalada en el poblado, para comprender los numerosos motivos que hacen necesario, también desde el punto de vista social, planear la reestructuración de la subdivisión rectangular, a cuya falta de funcionalismo se debe en gran parte lo costoso y deficiente de la instrucción primaria en el campo, resultante de la gran dispersión de las escuelas rurales.

En cuanto a la adaptación de los trazados rectangulares al relieve topográfico del terreno, fácilmente se infiere, en el ejemplo del croquis 7, que la elemental condición de conseguir que las viviendas se hallen ubicadas en los lugares más

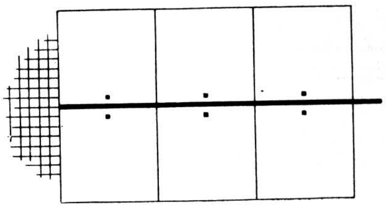


Fig. 5

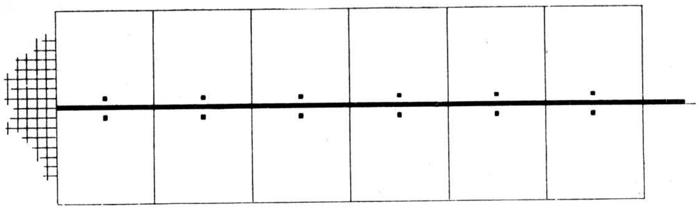


Fig. 7

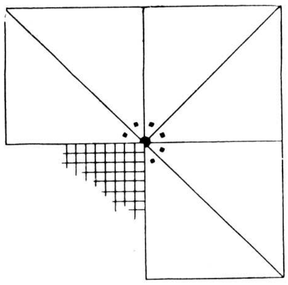


Fig. 6

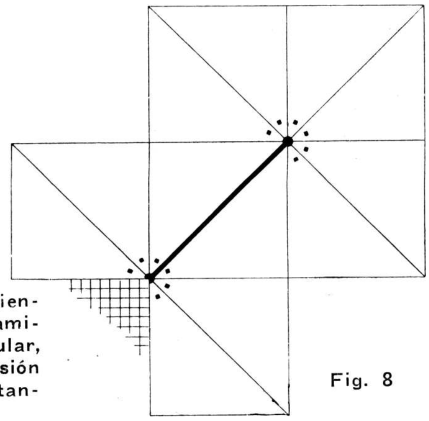


Fig. 8

Agrupamiento de las viviendas y acortamientos de caminos en la división triangular, comparadas con la dispersión y alejamiento, en la rectangular.

secos de sus respectivos predios, sólo sería posible en el caso particularísimo de que el camino coincidiera en toda su longitud con la cresta de una ondulación del terreno: es decir, prácticamente en ningún caso.

Los caminos trazados sobre un sistema de fraccionamiento rectangular no sólo obligan como se ve, a un notable exceso de recorrido con respecto a los necesarios en trazados lógicos, sino que a menudo dan por resultado comunicaciones deficientes y caminos intransitables durante parte del año, o complican y encarecen injustificadamente su construcción y mantenimiento.

Criterios para la estructuración de la Colonia.

La nueva institución económico-política de las concesiones vitalicias de la tierra, modifica igualmente el criterio agronómico usado hasta el presente para determinar la extensión-tipo de las parcelas en las colonias, basado en normas que meramente tienen en vista las explotaciones para la producción y comercialización en masa de productos simples, a la cual marcadamente conduce el régimen territorial vigente.

Pero debe tenerse en cuenta que la productividad media actual del campo de Balcarce y los cultivos que son habituales en él, dejan de ser base firme para la determinación de la extensión-tipo de los predios, desde el momento en que se modifican las normas económicas que regirán el desenvolvimiento de la futura Colonia.

Hasta el presente, el campo de Balcarce ha sido utilizado principalmente para pastoreo y para el cultivo rotacional extensivo de papas y trigo, en la forma siguiente:

Las 16.000 hectáreas que mide el campo han estado arrendadas en dos grandes fracciones para explotación ganadera; los arrendatarios a su vez subarrendaban por el término de un año algunas fracciones a chacareros cultivadores de papas; al año siguiente se arrendaban para siembra de trigo y los tres años subsiguientes se destinaban al pastoreo.

Esto significa que el verdadero chacarero ha estado representado en Balcarce por el sub-arrendatario nómade instalado en su "población" desarmable; que no puede hacer planes que excedan al término de un año, y que está obligado por la misma brevedad de su contrato al cultivo extensivo en muy precarias condiciones. Vale decir que el campesino está obligado al cultivo de un solo producto estacional con el *exclusivo* objeto de comerciarlo, teniendo prácticamente que sustentarse con las provisiones compradas en el almacén.

En el caso del concesionario vitalicio, la producción podrá encaminarse *ante todo* a la producción del propio sustento y, *además,* podrá comerciar variados productos más valiosos que los que es posible obtener en cultivos estacionales. La extensión-tipo en este caso debe determinarse por el rendimiento (muy superior por unidad de superficie), de una producción granjera diversificada de los productos selectos que pueden consumir los excelentes mercados regionales fácilmente accesibles, como Mar del Plata, unida por camino pavimentado y a menos de 80 kilómetros de la Colonia, cuya provisión de pro-

ductos granjeros es, como en las demás ciudades del país, muy deficiente.

La suerte de la familia campesina no estará fiada cada año al éxito o fracaso de una cosecha, a las cotizaciones de un solo producto en mercados centralizadores y remotos, completamente ajenos al control del colonos y a las fluctuaciones del valor de los artículos de consumo que el arrendatario común necesita comprar al día en el almacén. El granjero estabilizado podrá disponer de abundantes verduras, frutas, leche, huevos, pollos, miel, etc., cualquiera que sea la cotización de estos productos en los mercados nacionales e internacionales. Y para la obtención de dinero con qué comprar los productos principalmente industriales no producidos por él mismo, dispondrá *—como aditamento a la función primaria de alimentar holgadamente a su familia—*, de variados elementos comerciables que pueden ser vendidos en momentos apropiados, ya sea en su estado primario o semi-elaborados. (Frutas y verduras frescas o conservadas; cerdos o embutidos; cereales o harinas; leche y manteca o quesos; mimbres, juncos y fibras o cestos y esteras; lana o hilados y tejidos, etc., etc.).

La Estabilidad.

Los pobladores de la Colonia no tendrán impedimentos, dada su indefinida y firme estabilidad, para emprender programas de largo aliento como la plantación de árboles; preparación de cultivos finos que requieran protecciones, riego u otras instalaciones permanentes; o la explotación de industrias propiamente rurales o domésticas, que requieran también instalaciones permanentes prácticamente inabordables por el arrendatario común; con lo cual se convertirán a su vez en consumidores de gran cantidad de productos industriales necesarios para el trabajo o apetecidos para una vida mejor. Se creará en esta Colonia el comienzo de un mercado interno de productos e implementos, en el lugar donde hoy existen nada más que unos cuantos chacareros que sólo pueden aspirar al fin del año a pagar el arriendo y los fideos y pan comprados en el almacén, sin quedar endeudados a cuenta de la próxima cosecha.

Debe advertirse que esta presunción de los efectos de la estabilidad de los colonos, obtenida mediante la concesión vitalicia, dista mucho de ser puramente imaginativa.

El sorprendente desarrollo de los Estados Unidos, que surgió de la expansión colonial en tierras menos hospitalarias que las de la privilegiada zona en que se halla el campo de Balcarce, se debió esencialmente a la evolución de un proceso análogo al descripto: La expansión sobre su territorio de comunidades

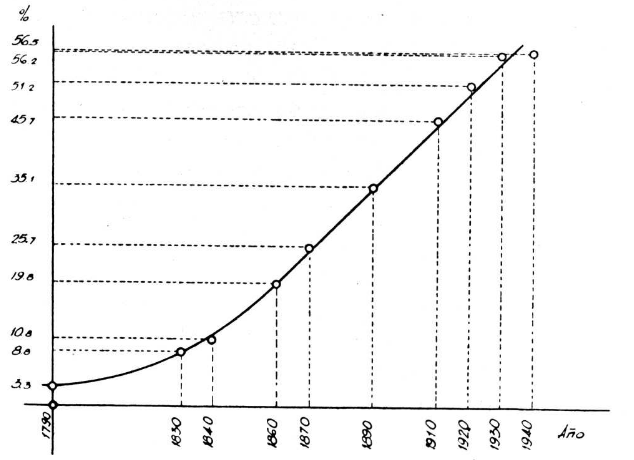


Fig. 9. — Curva de crecimiento de la población urbana en los EE. UU., correlativamente a la despoblación del campo.

equiparables a la proyectada Colonia, creó un ambiente de alto grado de civilización que fué mercado alentador del enorme surgimiento industrial de aquel país. Y en esta Colonia tenemos hoy la oportunidad de reproducir el ciclo que produjo aquellos resultados, con la considerable ventaja de tener a nuestro alcance recursos materiales y técnicos, y conocimiento razonado de las experiencias realizadas en todo el mundo y de sus resultados, entonces desconocidos. La similaridad fundamental entre aquellos colonos y éstos consiste en no existir para los unos ni los otros la valla infranqueable constituída por la necesidad de disponer de capitales o de contraer deudas para obtener la permanente y tranquila disponibilidad de la tierra.

Al establecimiento y expansión de las comunidades originales de Nueva Inglaterra siguió el progreso de la colonización, —paralela e independiente de las enormes especulaciones que derivaron de las colonias del Sur—, sobre la base de la venta de fracciones fiscales de 160, 80 ó 40 acres a los granjeros a razón de 1,25 dólares el acre, o simplemente estableciéndose éstos en tierras de frontera como "intrusos" cuyos derechos de primeros ocupantes les eran luego reconocidos, por costumbre al principio y de acuerdo a las leyes del "Homestead" después.

Mientras hubo tierras nuevas para irlas entregando a la población creciente, el país prosperó de modo sorprendente; pero cuando se agotaron las reservas de tierras fiscales utilizables, se agotó con ellas la fuente de la abundancia.

El hecho de haber entregado la tierra a los granjeros en propiedad *tuvo por consecuencia la gradual pauperización del campo; pues el resultado de las particiones por transmisión hereditaria fué la división de la granja próspera entre varios*

herederos, propietarios respectivamente de fracciones insuficientes. Lo más común fué que uno de ellos quedara con la granja, pero agobiado por las participaciones que debía entregar a los demás; o que la granja fuera arrendada a un extraño, cuando no era vendida a un capitalista.

Estos granjeros ya no gozaban de la prosperidad de sus padres, y tuvieron a menudo que recurrir a las hipotecas, debiendo convertir gradualmente las primitivas granjas de subsistencia en granjas comerciales, con objeto de obtener el dinero necesario para afrontar esas y las demás obligaciones derivadas del rumbo comercial especulativo impuesto por las mismas.

Describiendo este proceso, Joseph Schafer ("Social History of the American Agriculture", Nueva York, 1936, pág. 56), dice que en Nueva Inglaterra "la gran mayoría eran todavía, a fines del siglo XVIII, granjas de subsistencia". Pero la conversión se aceleró grandemente desde comienzos del siglo XIX.

"Todas las regiones agrícolas de nuestro país — decía Moody en 1883—, están saturadas de agentes representantes de todos los grandes centros monetarios del mundo, colocando préstamos a cambio de hipotecas sobre granjas, en cantidades que, sumadas, exceden a todo cálculo". ("Land and Labor in the United States" — William Godwin Moody, New York, 1883).

Y así comenzó el proceso de la concentración territorial, debido a la quiebra de las granjas familiares hipotecadas ante cualquier contingencia adversa, o la directa necesidad de venderlas para la liquidación de las herencias.

En los censos de 1870 y 1880 se observa el rápido decrecimiento de las granjas pequeñas y el aumento de las grandes explotaciones. Las granjas de 10 a 20 acres, por ejemplo, disminuyeron en ese decenio en el 14%, mientras que las de más de 1.000 acres aumentaron en el 700%; y se nota paralelamente la disminución de los granjeros propietarios que, siendo en 1820 el 98% de la población campesina total, bajaron en 1880 al 74,5%; y en 1920 al 54,9%, de los cuales sólo el 32,2% estaban libres de hipotecas. El restante 45,1%, en la última fecha citada, eran arrendatarios bajo contrato, usualmente a un año *de término.*

La proletarización del campo y el consecuente éxodo de campesinos hacia las ciudades en procura de un jornal, dió lugar al ininterrumpido crecimiento patológico de los grandes centros, y más tarde a la aparición de los problemas obreros y de la desocupación, que en Norte América fueron surgiendo paralelamente a la progresión de esas cifras. Comparando los censos de 1790 y 1880 se constata que en este período la población urbana creció desde el 3,3% hasta el 22,5%; y en 1940 llegaba ya al 56,5% (Fig. 9). Y en nuestro país se cumple igualmente este mismo proceso de congestión urbana y emigración del campo; pues en los últimos sesenta años la población campesina ha disminuído desde el 67% hasta el 26%, no obstante que la gran afluencia inmigratoria de fines del siglo pasado y principios del actual venía orientada hacia las ocupaciones rurales.

Vemos, pues, que la pequeña propiedad rural, produjo en los Estados Unidos resultados excelentes, bien que congénitamente condenados a una fatal transitoriedad ¿Qué no es lícito esperar del régimen de la concesión vitalicia, que producirá los mismos magníficos efectos, pero, en este caso, perdurables y acumulativos?

Es necesario advertir que si, con criterio práctico, se quisiera reproducir aquí el período inicial de prosperidad de los Estados Unidos mediante la colonización a base de la multiplicación de los pequeños propietarios, se tropezaría con el gravísimo obstáculo de que ya no existe la oportunidad de ofrecer casi gratuitamente las tierras, como sucedió en los Estados Unidos.

Cuando un colono compra un campo para trabajarlo personalmente y vivir en él, lo que hace en realidad es "comprar" la seguridad de permanencia. Para asegurarse esa permanencia el colono invierte, digamos, 30.000 pesos, si los tiene, o se endeuda por igual cantidad. Es decir que *entierra* esa considerable suma que no significa para él otra cosa que una pesada "coima" pagada por el derecho de trabajar sin la angustia de saber que cada cinco, tres o un año, puede ser desalojado o elevado a precios extorsivos el arriendo de la tierra que trabaja.

Pero si una estabilidad no menos efectiva le es ofrecida por el Estado *gratuitamente,* mediante la concesión vitalicia de la tierra, el chacarero podrá invertir cada peso de que pueda disponer en mucho más provechosas operaciones; sin contar con que podrá instalar su familia en vivienda digna de personas civilizadas, y ampliarla y mejorarla sucesivamente a la medida de sus conveniencias.

El colono que invirtió 30.000 pesos en la compra de su campo (ya sea al contado o a plazos) sólo tiene el consuelo de que sus herederos recibirán esa cantidad o quizá algo más si el campo se valoriza. Por el contrario, si el colono concesionario vitalicio emplea ese dinero en plantaciones o instalaciones productivas prosperará mucho más y, *de añadidura,* dejará habilitados a sus herederos con un capital muy superior al que invirtió. Tal sería el caso, por ejem-

plo, si hace una plantación de frutales cuyo costo será de uno o dos pesos cada planta, pero que al cabo de unos años habrán multiplicado su valor a docenas de pesos cada una.

Del mismo modo el colono tendrá gran aliciente para hacer cualquier género de mejoras e instalaciones útiles, puesto que, según la Ley lo establece, el Estado le reembolsará a él o a sus herederos, si decidiera abandonar la finca, el valor íntegro que dichas mejoras tengan *en el momento de la cesación.*

En cuanto al canon que el colono deberá pagar, no existirá el peligro de que suba a más de lo equitativo, puesto que será fijado por subasta entre los mismos colonos.

La estabilidad provista al colono por un título de concesión vitalicia es más sólida que la que ofrece un título de propiedad, porque la propiedad puede perderse y se pierde muy frecuentemente por vías de hipoteca, como se observa en todos los países y notablemente en los Estados Unidos, donde disminuye cada vez más la proporción de los campesinos propietarios y aumenta la de los arrendatarios. En cambio los concesionarios vitalicios no podrán caer absorbidos por el gran capital hipotecario, dado que la tierra ocupada por ellos no será materia hipotecable ni embargable —sin que para ello sea necesario introducir restricciones al derecho de propiedad privada—, y nunca faltará a sus familias el techo y el sustento. Pues ha de notarse que el régimen de propiedad privada de la tierra que dió a los Estados Unidos asiento temporalmente muy firme, es también el causante de la irremediable depresión campesina que cada vez más se acentúa y para la cual, dentro de dicho régimen, sólo cabe tratar de mitigarla con barreras aduaneras, moratorias de hipotecas y otros paliativos arbitristas.

La ordenación de la Colonia.

Como se ha apuntado más arriba, el nuevo régimen permite trazar la Colonia como estructura orgánica, teniendo en vista las necesidades y conveniencias de sus ocupantes, cosa que no es posible sin la base de la propiedad pública de la tierra, pues si se la entrega en propiedad a los particulares, éstos podrán venderla, subdividirla o agrupar distintos lotes en un sólo predio, con lo cual se destruirá rápidamente el ordenamiento previsto; así como una línea ferroviaria, por ejemplo, dejaría pronto de funcionar si, en lugar de mantener la propiedad unificada se repartieran sus instalaciones dándolas en propiedad a cada accionista en proporción al valor de sus acciones, con el consecuente derecho de venderlas o parcelarlas.

Eso es lo que acontece con el campo en cuanto a las posibilidades de organizar en él una vida realmente civilizada. Por ello el campesino, aun cuando en

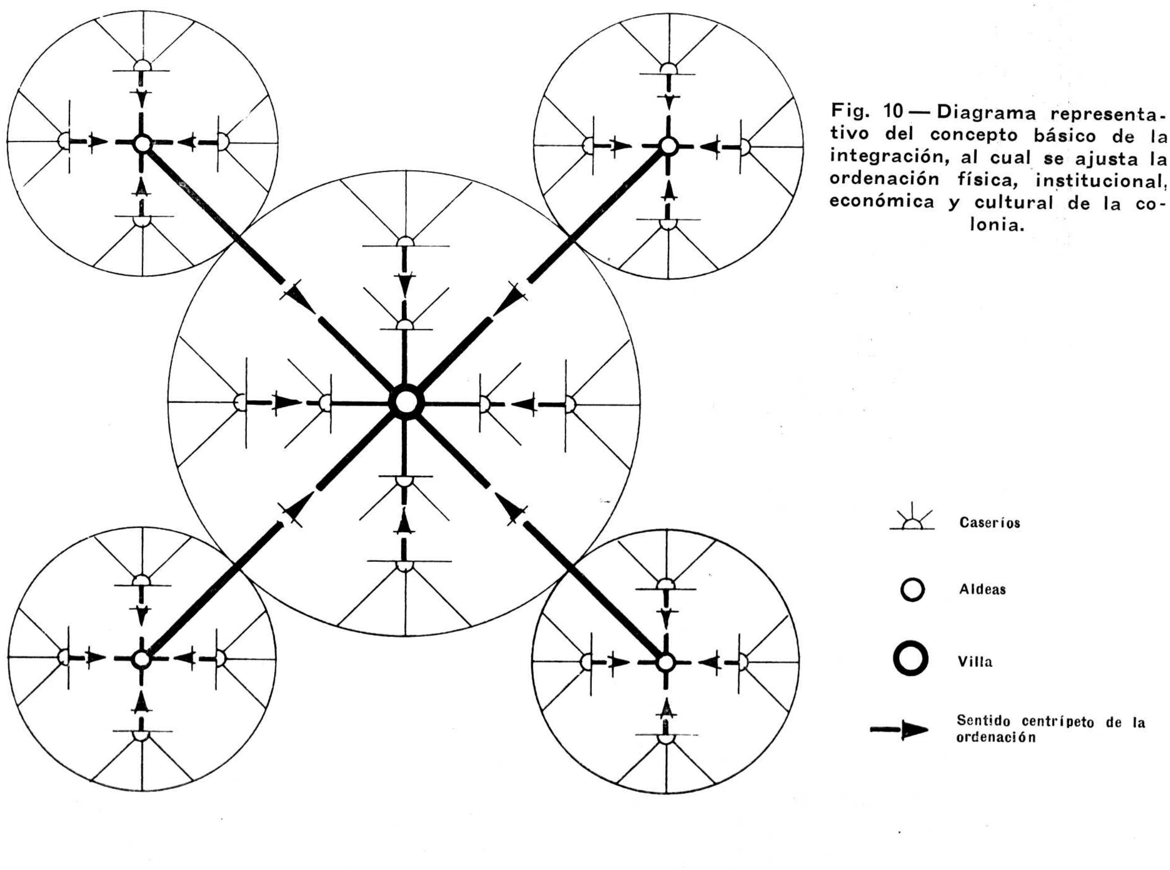


Fig. 10 — Diagrama representativo del concepto básico de la integración, al cual se ajusta la ordenación física, institucional, económica y cultural de la colonia.

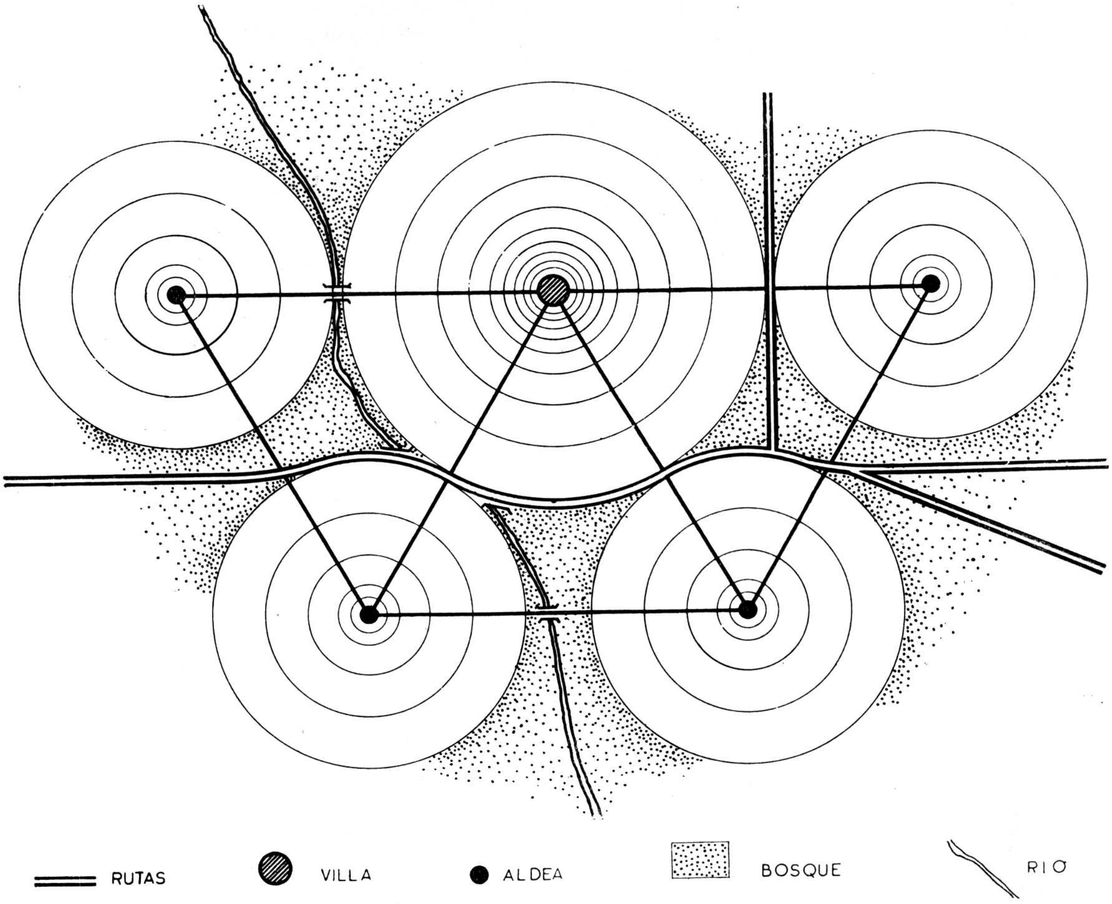


Fig. 11. — Trazado esquemático de la colonia, con la división en distritos, rutas de tránsito general y vinculaciones camineras locales, reservas forestales e indicación de las gradaciones de densidad de población en cada distrito.

muchos casos sea propietario de su tierra, vive en condiciones inferiores a las que eran comunes a los siervos de la Edad Media. Es decir, que para el campesino de hoy, especialmente en los ambientes rurales de residencia tan precaria y dispersa como en el nuestro, la civilización moderna prácticamente no existe.

En la Colonia Balcarce, será posible poner al alcance de los colonos las ventajas de la vida civilizada mediante el trazado y distribución racionales de sus distintas partes constitutivas, en la seguridad de que el orden establecido no se destruirá en poco tiempo, sino que se mantendrá y perfeccionará a medida de su desarrollo y progreso.

Será posible asegurar que cada niño tendrá escuela y diversiones a distancia adecuada; que los colonos tendrán a fácil alcance los servicios comerciales, de asistencia médica y esparcimiento y sociabilidad; que tendrán también la posibilidad del frecuente contacto con sus vecinos, y que podrán ejercer derechos efectivos en el gobierno y progreso de la Colonia misma, así como dispondrán de oportunidades para la cooperación espontánea, de conveniencia propia y general.

Debe advertirse que la planificación que propongo, es diametralmente opuesta a la orientación estatista en que usualmente se inspiran los planes de ordenación físico-demográfica conocidos. Este plan tiende a brindar a los ocupantes de la Colonia las oportunidades de libre iniciativa y efectiva independencia individual ofrecidas por el sistema de tenencia de la tierra en concesión vitalicia, que elimina la tiranía económica ejercida por la monopolización territorial privada y la consecuente centralización monopolística del acopio y comercialización de cosechas.

A diferencia de los sistemas habituales de planificación centralista, la ordenación de esta Colonia se basa en esquemas que realizan la integración de las condiciones adecuadas a la libre iniciativa individual.

Desde el punto de vista institucional administrativo, el funcionamiento de la Colonia no se asienta en regulaciones impuestas por la autori-

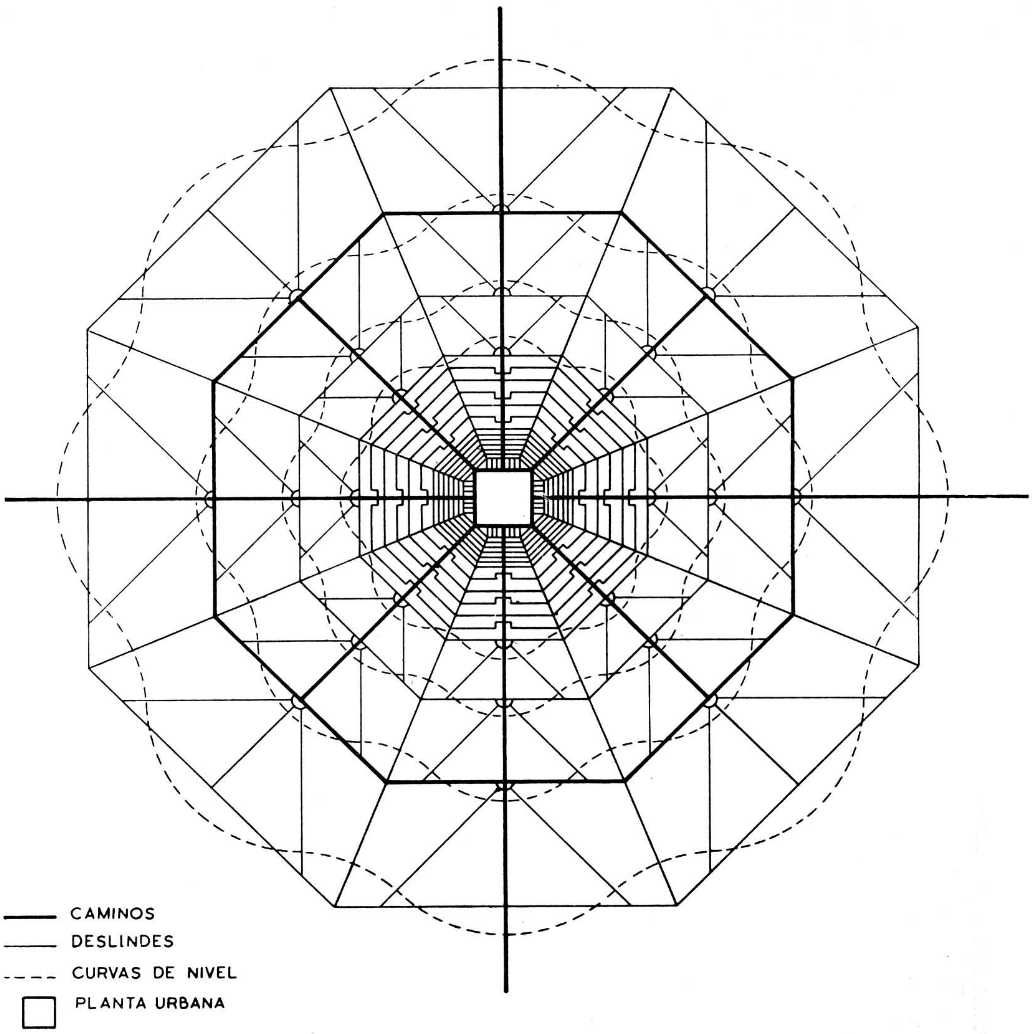


Fig. 12 — Esquema típico de un distrito, indicando la gradación de superficies de las parcelas y la posición de los caseríos y caminos correlacionada con la conformación topográfica.

dad, es decir, de arriba hacia abajo, sino que se libra a las decisiones de una comisión de vecinos elegida democráticamente entre los pobladores, o sea por integración de las voluntades individuales; de abajo hacia arriba.

Y la ordenación física sigue idéntico criterio general, basándose en una superposición de sistemas polares de diversa categoría, resultantes de la integración sucesiva del agrupamiento humano elemental: la familia. De este modo, toda la estructura se ajusta a las conveniencias individuales, resultando de la integración de las prosperidades individuales, la prosperidad general.

El diagrama de la Fig. 10 representa este concepto básico de la integración al cual se ajusta armónicamente la ordenación física, institucional, económica y cultural de la Colonia.

La aplicación del concepto básico representado al trazado esquemático de la colonia, da por resultado el esquema de la Fig. 11, en el cual los anillos concéntricos en cada distrito representan la gradación de la densidad de la población creciente de la periferia al centro y en el que también está representado el sistema de comunicaciones convergentes hacia la villa, así como las intercomunicaciones internas y las vinculaciones con rutas de tráfico general.

La ordenación de los distritos responde al esquema de la Fig. 12, en el cual se detalla el ritmo de la concentración de la población de la periferia hacia el poblado central, correspondiente a la progresiva disminución de las superficies de los predios.

Puede observarse también el criterio de adaptación del sistema al relieve topográfico, según el cual los caseríos aparecen alineados en las crestas de las ondulaciones del terreno, en vista de con-

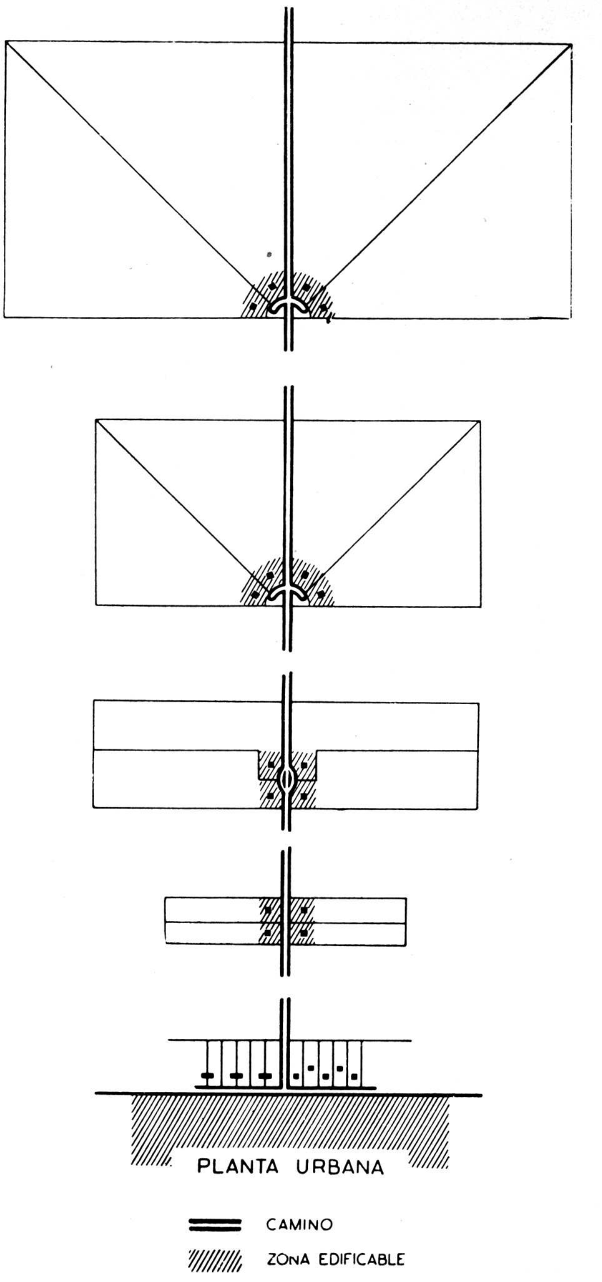


Fig. 13 — Formas esquemáticas de las parcelas, según su posición con respecto a la planta urbana del distrito.

seguir que los escurrimientos naturales y desagües no afecten la salubridad de las viviendas y transitabilidad de los caminos.

La figura 13 ejemplifica la sucesión de formas típicas de los predios —dentro del mismo criterio de división convergente—, según su posición con respecto al centro del distrito y la consecuente extensión de su superficie. El croquis (Fig. 14), representa otra de las variadas aplicaciones posibles del concepto general de los parcelamientos convergentes, a casos particulares.

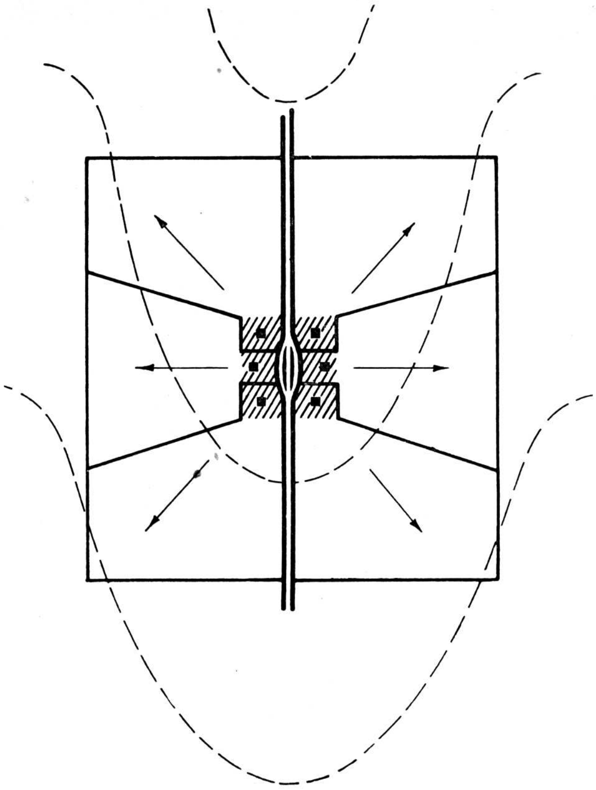


Fig. 14 — Una de las variadas aplicaciones posibles del sistema de divisiones convergentes de las parcelas. (Las flechas indican el sentido de los desagües o riegos).

El Gobierno local.

La continuidad estructural de la Colonia, permite también ordenar su vida pública sobre la base de una Comisión de Vecinos que tendrán facultades equiparables a las de un gobierno municipal.

En las bases para la reglamentación del funcionamiento de la Colonia, elevada para la aprobación del Señor Presidente, he tenido en cuenta que la parte administrativa estará a cargo de un Intendente dependiente del Consejo, con el principal objeto de mantener la continuidad de la administración y cuidar sus bienes patrimoniales. Pero para orientar el desarrollo de la Colonia y representar los intereses de los pobladores deberá constituirse una Comisión de Vecinos, formada por representantes de los cuatro distritos en que ella se divide, a razón de tres representantes por cada uno; es decir, un total de doce miembros elegidos por votación directa y secreta entre los pobladores de cada distrito y presididos en sus deliberaciones por el Intendente.

La Colonia dispondrá, según las bases de la reglamentación propuesta, de un porcentaje de la recaudación por concepto de cánones de concesión; y cooperando en la administración y actividades públi-

cas, la Comisión de Vecinos tendrá derecho de decisión sobre esos fondos para destinarlos a obras de beneficio público dentro de la misma Colonia: pavimentación de caminos, alumbrado, escuelas y clubes de reuniones y recreo, servicios de asistencia social, etc., de acuerdo con las estipulaciones del Reglamento de Funcionamiento.

De este modo se creará un genuino interés social entre los componentes de la colectividad local, (*que es la base ineludible de una democracia bien cimentada en el orden nacional*), donde cada voto en elecciones correctas, provenga de un ciudadano que haya tenido las oportunidades de tocar de cerca, en el orden vecinal, los problemas públicos, y que adquiera la costumbre de discutirlos, y de controlar directamente el correcto desempeño de sus representantes en la administración pública local, en el convencimiento íntimo de que solamente de ellos depende la buena marcha de sus intereses comunes.

La estructuración social norteamericana, basada en aquellas colonias, dió por resultado el florecimiento de un robusto espíritu social. El colono norteamericano tenía ingerencia activa en el manejo de los asuntos de interés público, dentro de una comunidad que era física y espiritualmente accesible a su percepción y fiscalización. Caso muy distinto del de los pobladores de colonias dependientes de un lejano poder centralizador localmente personificado en representantes del monarca o en comisarios de policía y jueces no sujetos al control de la opinión local.

La prosperidad de los colonos del Norte estuvo en sus propias manos, dependiendo de su propia capacidad de iniciativa y de su sentido de la responsabilidad. Y el hábito de afrontar las situaciones más diversas, a menudo en condiciones adversas por más de una razón, desarrolló en ellos una capacidad inventiva y una industriosidad que explican el sorprendente surgimiento del genio mecánico norteamericano que, para materializarse, contó con el ambiente de recíproca confianza indispensable para la cooperación en aventuras industriales y con el gran mercado interno representado por numerosa población prósperamente establecida en comunidades cuyo alto nivel social fué estimulante del progreso.

Además, las condiciones de igualdad entre los habitantes de las comunidades fueron propicias al control recíproco de los comportamientos individuales; y un mal pagador, por ejemplo, o cualquier infractor de las reglas de buena conducta, hubieran prontamente quedado desprestigiados y repudiados por sus convecinos.

No es antojadizo, pues, atribuir a esa organización en comunidades autogobernadas la virtud de fomentar el florecimiento del espíritu cívico —base de la democracia— y de fortalecer en sus pobladores condiciones de madurez moral y sociabilidad, induciéndolos al respeto de los derechos ajenos, sin menoscabo del cuidado de los propios.

El alto sentido cívico de los pueblos inglés y norteamericano proviene precisamente de que sus instituciones, nacionales surgieron de la integración de las instituciones vecinales; y no hay otro modo posible de obtenerlo eficazmente.

El régimen de concesiones vitalicias hace posible que la Colonia se beneficie con el producido líquido de la actividad social en la forma de inversiones de utilidad pública. Y cabe también que dicho producto de la actividad social sobrepase al costo y mantenimiento de los servicios públicos, dejando márgenes que bien podrían ser repartidos anualmente a los colonos, o bien otorgando a las madres de familia una pensión proporcionada al número de sus hijos menores.

Esta reversión de la renta social de la Colonia a la misma comunidad que la produce, dejaría de ser posible si alguna porción de los colonos fueran propietarios de sus parcelas.

Tampoco sería posible, en justicia, proveer y atender servicios públicos y de asistencia social con el producido de los cánones de concesión, puesto que el o los colonos que hubieran comprado su parcela gozarían de beneficios sociales costeados con un fondo de cánones al que ellos no habrían contribuído.

Y no valdría el argumento de que dichos colonos propietarios habrían pagado el valor de su tierra pues esta se valorizaría a consecuencia de las obras de pavimentación, iluminación, servicios sociales, vigilancia, etc. costeados por los demás. Y el colono propietario encontraría que, al cabo de unos años, su finca habría multiplicado su valor. Es decir, que habría ganado dinero a expensas de sus convecinos.

Características técnicas del proyecto.

Para la ordenación, general de la Colonia se ha partido del estudio físico del campo y de sus aptitudes, hasta donde ha sido posible investigarlos con los medios disponibles, así como, las condiciones de su situación geográfica, tanto desde el punto de vista climático como del de la accesibilidad de centros importantes de consumo o embarque, facilidades ferroviarias y camineras, grado de adelanto de la zona, etc.

Aunque el detenido análisis de las formas habituales de explotación en el campo mismo y en la zona ha servido de base para hacer juicio sobre el panorama actual, ellas han sido tenidas en cuenta solamente como factor accesorio para la determinación de las características del proyecto; pues, como ya se ha dicho, la modificación esencial que se introduce con el nuevo régimen económico adoptado, quita gran parte de su valor a esos antecedentes.

El campo de Balcarce, ha sido principalmente usado hasta ahora para ganadería, alternada con cultivos parciales de papas y cereales mediante arrendamientos a un año de término. El destino que el Consejo dará a esta propiedad, transformándola en una colonia donde todos los ocupantes gozarán *desde el primer día* de completa seguridad de permanencia, es tan distinto del anterior, que de hecho invalida toda aplicación basada directamente en las condiciones anteriores de su utilización.

Las buenas cualidades agrológicas del terreno; su conformación topográfica ondulada que asegura el fácil escurrimiento de las aguas, las favorables condiciones climáticas, y la variada constitución geológica, unidas a la accesibilidad de centros como la misma ciudad de Balcarce, Mar del Plata, Tandil, Ayacucho, Quequén, Miramar, Necochea y Lobería, y las privilegiadas facilidades de comunicación provistas por el ferrocarril, cuya estación dista 1.800 metros del campo, y por la ruta nacional pavimentada Nº 226 que lo atraviesa en toda su longitud, caracterizan este campo como especialmente indicado para explotaciones intensivas con tendencia al fácil desarrollo de las industrias livianas. Existe, además, la posibilidad, no suficientemente investigada aún, de la explotación de canteras.

De la estimación realizada se extrae la conclusión de que estarán contempladas todas las necesidades previsibles de la Colonia dividiéndola en predios rurales cuya extensión oscile desde menos de 20 hectáreas en las partes más fértiles y mejor ubicadas, hasta más de 100 hectáreas en las partes que por la calidad del suelo y por su condición de relativamente anegadizas se consideran aprovechables para la pequeña explotación tambera y otras equiparables.

Se reservan para la formación de bosques y otras formas futuras de explotación las zonas de pendientes mayores que las adecuadas para el cultivo normal, las que presentan afloramientos rocosos, y las que están expuestas a inundaciones aperiódicas que dificultarían su utilización para trabajos granjeros en general.

La indigencia de maderas de construcción en nuestro país reclama la formación de montes artificiales en cantidad sustancial, que prácticamente sólo son factibles por acción del Estado —no obstante ser inversión remunerativa—, debido a la prolongada espera necesaria hasta la obtención del producto.

El Consejo podrá colaborar a este importante servicio que, por otra parte, no le resultará gravoso, puesto que el rendimiento ha de cubrir la inversión.

De igual manera puede encararse la puesta en actividad de canteras que resulten utilizables; pero, aunque se tiene en el mismo campo el antecedente de una cantera que ha estado en actividad, no es posible hacer previsiones a este respecto hasta que se cuente con la información necesaria.

Se presentan también como indivisas las zonas que corresponden en los estudios generales ya realizados a la instalación de los poblados y sus alrededores semi-rurales, porque su subdivisión en predios rurales pequeños y en solares urbanos —así como el estudio de las obras de servicio general necesarias para su habilitación—, requiere la realización de investigaciones más precisas que las que se han utilizado para la estructuración general y para la subdivisión de la zona rural de la Colonia.

El esquema básico de la Colonia, se ha determinado teniendo en cuenta que el objetivo fundamental es el de proporcionar las condiciones necesarias para el desarrollo de una vida material y socialmente completa, cosa que no se ha alcanzado con las usuales subdivisiones en lotes rectangulares (cómodos para el laboreo agrícola o ganadero extensivo *en campos llanos*), los cuales condenan al colono a vivir en un aislamiento sólo tolerable por la forzada necesidad de ganarse la vida, y que hacen prácticamente imposible toda actividad social o cultural.

Por ello, basándonos en promedios de antecedentes conocidos, se ha fijado como distancia máxima media de cada granja al poblado más cercano, la de 2 a 3 kilómetros, estando la gran mayoría de las viviendas rurales a menos de 2 Km. de ellas; en las cuales habrá escuela y pequeños negocios, servicios públicos elementales, artesanos establecidos y lugares de reunión y esparcimiento.

La distancia entre los poblados es así de 6 kilómetros, habiéndose destinado uno de ellos a villa de la Colonia, en la que podrán instalarse los servicios que no se puede ni hay objeto en proveer en cada una de las tres aldeas, tales como negocios de mayor categoría, asistencia médica, etc. Dicha villa será también la sede de la Administración de la Colonia y de la Comisión de Vecinos que se menciona en el párrafo dedicado al Gobierno Local.

Para la ubicación de la villa se ha elegido la zona más apropiada a la subdivisión en parcelas menores, teniéndose en cuenta su accesibilidad desde la Ruta Nacional y su equidistancia con respecto a las aldeas.

Queda así repartida la Colonia en cuatro distritos, centrados cada uno de ellos por un poblado fácilmente accesible. Además, con el propósito de eliminar del todo el aislamiento de las viviendas rurales, disminuyendo de paso la extensión de la red caminera vecinal, los lotes se han proyectado de forma triangular, de modo que aún en las partes en que sus superficies son mayores, ninguna vivienda está aislada, sino que están agrupadas en caseríos que reúnen un promedio de cuatro viviendas cada uno.

La distribución y posición de estos pequeños núcleos están determinados en cada caso por las circunstancias topográficas del terreno, en vista de obtener la reunión de las viviendas en los puntos más altos de los lotes. Se obtiene así la mejor evacuación de los desagües, y la dirección del riego y el escurrimiento natural en sentido divergente con respecto a la vivienda e instalaciones fijas de cada granja.

El trazado de los caminos vecinales, si bien permite la salida desde cada finca a los caminos principales, a la villa o a cualquiera de las aldeas, están proyectados en forma radial para dar preferencia, dentro de cada distrito, al tráfico concurrente a su propio poblado. Se asigna gran importancia a la influencia de esta disposición que facilitará al colono el contacto con los vecinos de su propio núcleo y con los de otros caseríos que habitualmente lo atravesarán en el tránsito hacia el poblado.

El agrupamiento y fácil intercomunicación dará ocasión natural a la mencionada cooperación espontánea de producción y comercialización que al colono aislado no le es normalmente posible, aun suponiendo que su contrato de arrendamiento y su inestabilidad se lo permitiera. No está al alcance de los colonos aislados, criar, por ejemplo, como renglón complementario, algunos cerdos de buena calidad; pues su aislamiento dificulta la comercialización ventajosa de un lote reducido. En cambio, si suponemos que en la Colonia Balcarce, en la cual se agrupan 400 granjas, cada una de ellas produjera, entre otros renglones, un promedio anual de diez cerdos, se tendría una producción conjunta de 4.000 animales que justificarían tratos de ventas en conjunto o bien la instalación, por iniciativa privada, de una planta industrializadora. El colono no estará oprimido por el acopiador ni tampoco por el industrial local; puesto que un renglón como el citado no sería la producción exclusiva que obliga, por apremio, a ventas desventajosas.

De igual modo se hará posible también, dada la estabilidad vitalicia de los concesionarios,

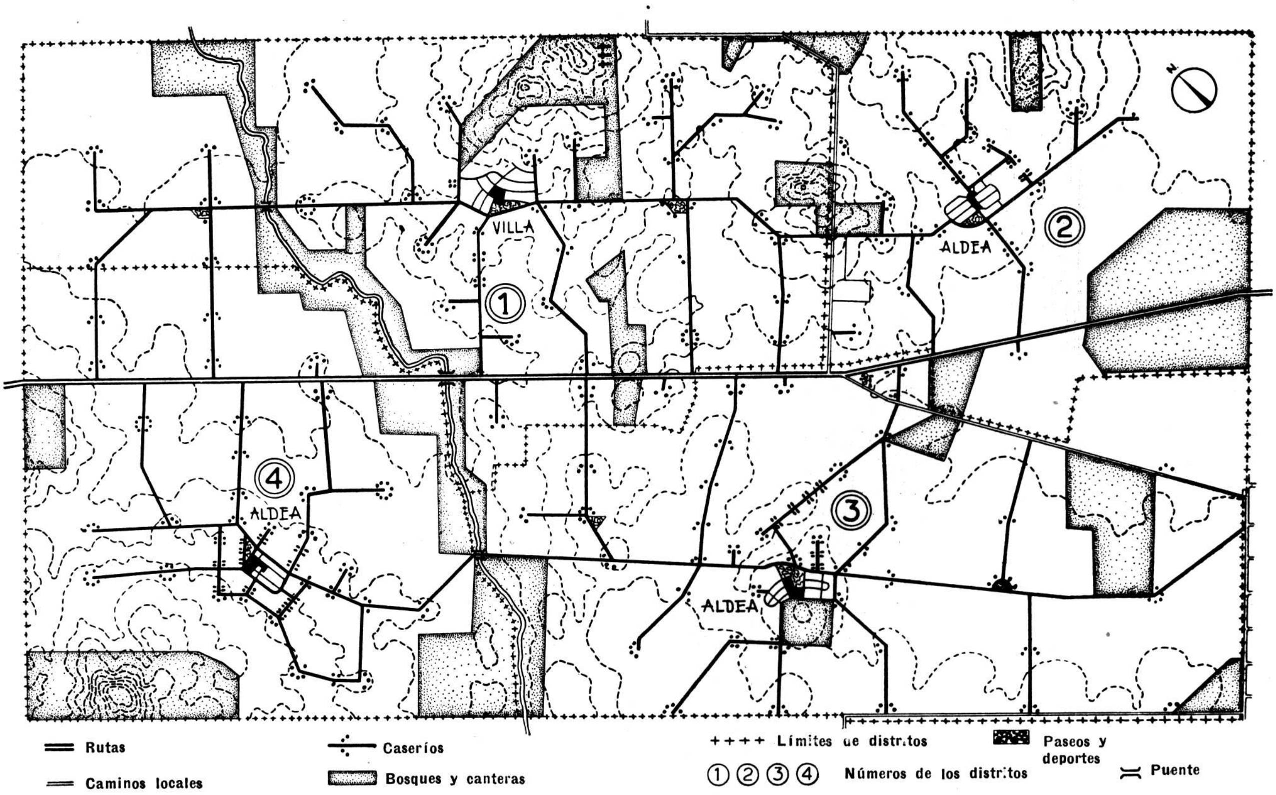


Fig. 15. — Trazado general de la Colonia, dividida en cuatro distritos. La ubicación de los centros poblados, la red local de intercomunicación y los caseríos aparecen referidos a la configuración topográfica del terreno. La ciudad de Balcarce está a menos de dos kilómetros del ángulo sud de la Colonia.

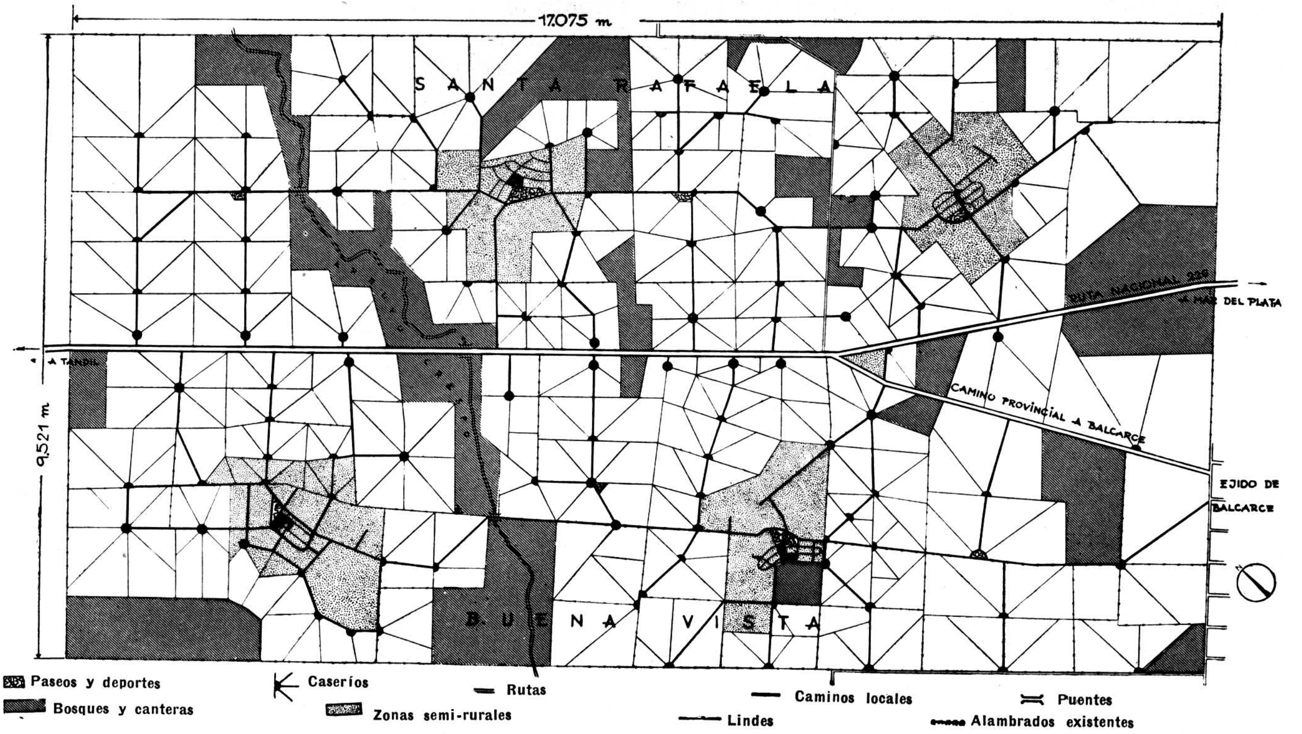


Fig. 16. — Plano del parcelamiento general de la Colonia, en el que se ha tenido en cuenta, además de las condiciones generales del campo, la pre-existencia de mejoras aprovechables

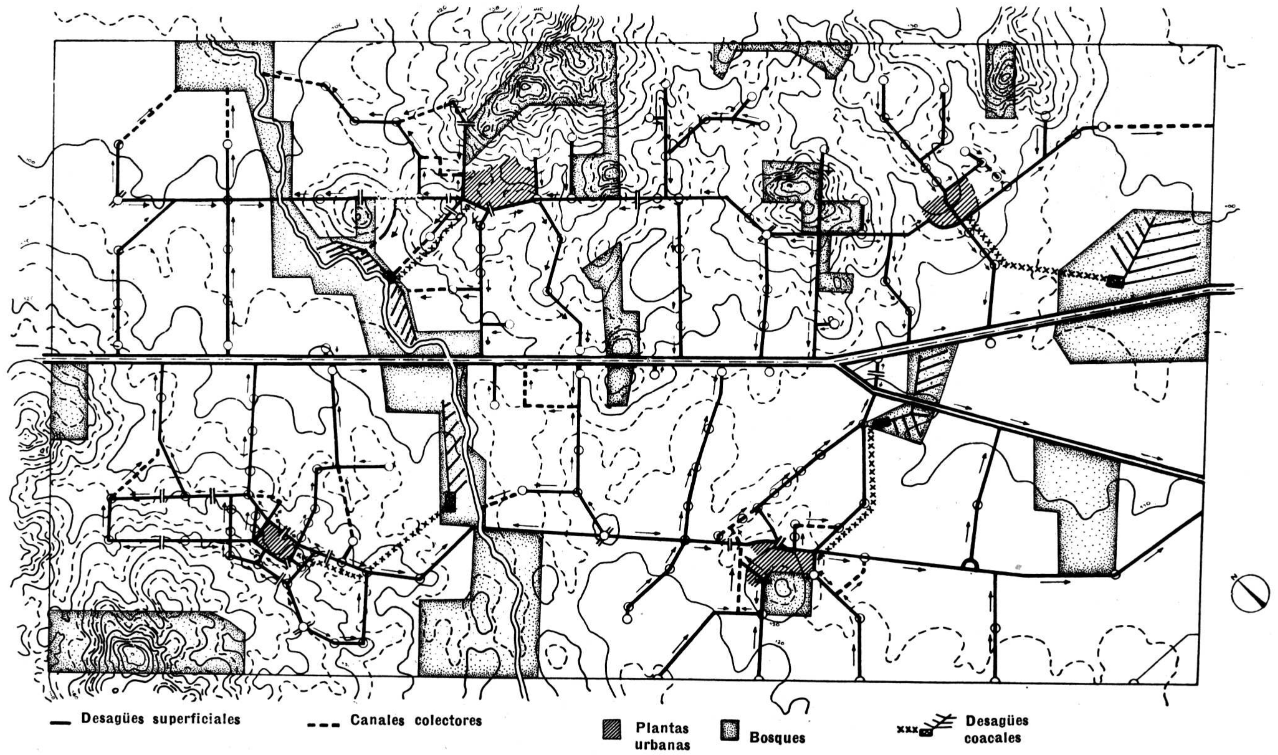


Fig. 17. — Sistema de desagües superficiales generales y de líquidos cloacales urbanos. Los desagües urbanos serán utilizados para riego de reservas forestales, previo tratamiento séptico en cuatro plantas purificadoras. Los desagües internos de cada parcela rural serán tratados en cámaras sépticas y aprovechados superficialmente para riego de plantas de tallo. Se prohibirán los pozos negros para evitar la contaminación de las aguas subterráneas.

la organización de cooperativas de producción, agrícolas, industriales y comerciales; pues éstas requieren condiciones de número, estabilidad y concentración de sus asociados muy difícilmente asequibles entre la población campesina actual.

El arrendatario precario no puede participar en una cooperativa de producción puesto que ella presupone una continuidad incompatible con el desarraigo resultante del corto término de los contratos usuales de arrendamiento. Hemos visto, por otra parte, las dificultades que se oponen a que el colono adquiera la propiedad de su parcela, con lo cual resulta prácticamente imposible reunir número suficiente de colonos en condiciones de efectiva estabilidad.

En cambio, en la Colonia de Balcarce, todos *los colonos estarán sólidamente afincados desde el primer día, y por lo tanto* todos *ellos estarán en condiciones de abordar programas colectivos de transformación y comercialización de productos, ya sea en la forma de cooperación espontánea o en la de sociedades cooperativas, si así lo desean.*

La admisión de posibilidad de desperdicio de terreno en los vértices, sólo puede referirse a la labranza, pues es obvio que no está excluída la utilización en montes, potreros, etc.

Lo mismo acontecerá con cada uno de los variados productos que el colono obtenga; manteniéndose así un efectivo ambiente de libre oferta y demanda, y de natural cooperación entre los granjeros mismos y entre éstos y los acopiadores y los industriales locales.

De igual modo habrá lugar a la mencionada cooperación en cuanto a la provisión de servicios en general. El agrupamiento de las granjas diversificadas hará posible que en los poblados, fácilmente accesibles, se instalen contratistas o alquiladores de los implementos que, por su costo o por su utilización circunstancial, no convenga al granjero poseer.

Las formas triangulares de la mayoría de los lotes surgidas de este sistema de agrupamiento, podría ocasionar en algunos casos un pequeño desperdicio de terreno en los vértices; pero las ventajas generales del trazado radial adoptado compensan ampliamente esa posible pérdida.

Por otra parte el colono no se perjudicará con ello, pues como el monto del canon de cada lote será fijado por subasta pública, el colono tendrá ocasión de estimar ese pequeño desperdicio al hacer su oferta.

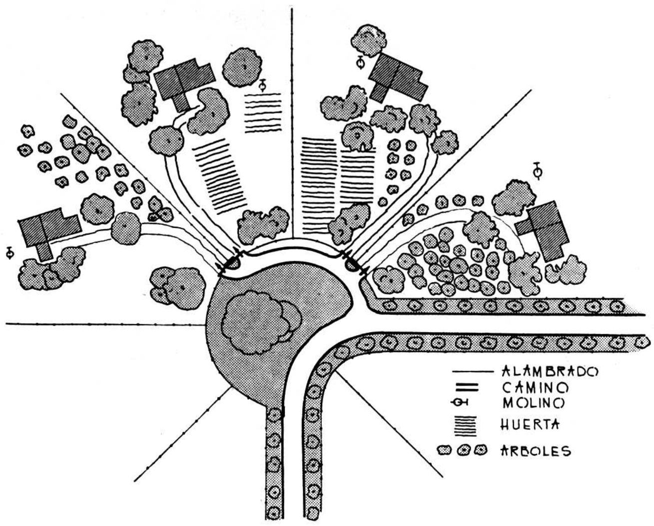


Fig. 18 — Aspecto de uno de los caseríos. Las viviendas gozarán de suficiente aislamiento a la vez que la concentración de sus accesos en una plazoleta favorecerá el trato cotidiano entre vecinos.

Capacidad de la Colonia.

La distribución general del suelo de la Colonia es:

Zona rural	11.000	Ha.
„ semi-rural	2.000	„
Zonas urbanas y sub-urbanas	250	„
Bosques y canteras	2.500	„
Caminos	400	„
Total:	16.150	„

Los lotes rurales resultantes de la subdivisión son:

De menos de 20 Ha.	148	parcelas
„ 20 a 50 Ha.	224	„
„ 50 a 100 Ha.	23	„
„ más de 100 Ha.	6	„
Total:	401	„

Tomando como base la familia media de cinco personas, se tendrá en la zona rural, dividida en 400 parcelas, 2.000 habitantes.

En las zonas semi-rurales y sub-urbanas que suman un total de 2.200 hectáreas —adoptando una superficie media de 5 hectáreas por quinta—, se albergarán 2.200 habitantes.

La villa y aldeas pueden estimarse en unas cincuenta hectáreas pobladas a razón de cincuenta personas por hectárea, con un total de 2.500 habitantes.

La capacidad previsible es, pues, la siguiente:

Zona rural	2.000	habitantes
Zonas semi-rurales y sub-urbanas	2.200	„
Poblados	2.500	„
Total:	6.700	„

La población de la Colonia estará compuesta, pues, por un 70% de habitantes rurales y 30% de urbanos.

La población escolar correspondiente a las cifras dadas, puede estimarse de unos 700 niños, que harán número conveniente para el mantenimiento de una escuela en cada poblado.

Viviendas.

En el cálculo de inversiones para la ejecución de la Colonia se incluyen, entre otros, como renglones del presupuesto general, los alambrados, tranqueras y la perforación de pozo con bomba en cada lote, así como una vivienda que permita al colono comenzar a trabajar inmediatamente, sin pérdida de tiempo ni inversión de dinero durante el período inicial en que deberá aplicar todas sus capacidades a la iniciación de los trabajos productivos.

La vivienda propuesta se considera la mínima indispensable para que la familia se instale provisoria pero higiénicamente mientras su explotación comienza a producir; y está proyectada en forma de poder ser ampliada libremente por el colono mismo a sus expensas, auxiliado quizá por el crédito que el mismo Consejo podría facilitarle.

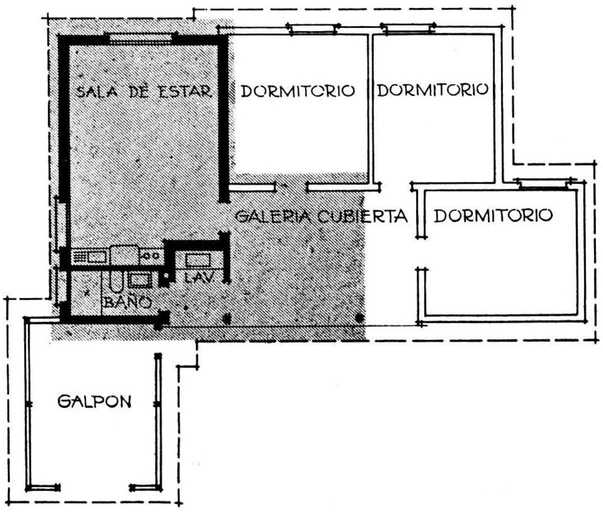


Fig. 19 — Tipo de vivienda rural. La parte grisada indica la construcción que proveería el Consejo para facilitar la inmediata instalación de los colonos. El resto indica ampliaciones posteriores.

El plan general está inspirado en el principio básico de la democracia que propende a facilitar el ejercicio de la libre iniciativa de los ciudadanos, por lo cual no debe interpretarse este adelanto de la provisión de viviendas por el Consejo como una expresión de paternalismo estatal, sino como un mero expediente útil para salvar la pérdida de tiempo inicial en la instalación.

Por otra parte, la ejecución de estas viviendas a costa del Consejo queda cubierta por el producido de los cánones, según se detalla en el párrafo dedicado al Cálculo Demostrativo de la Financiación.

La vivienda proyectada consta de una habitación con cocina y pileta, cuyo destino lógico, una vez establecida normalmente la familia, será el de sala común; cuarto de baño con sus desagües a una cámara séptica, de manera que a la vez de utilizarse los líquidos efluentes para el riego superficial de frutales u otras plantas de tallo, se evitará la contaminación de las aguas subterráneas. Tendrá, además, un porche techado y una pileta de lavar.

La perforación y el tipo de bomba que provea el Consejo deberá ser adecuado a la futura instalación de molino u otro medio de extracción que el colono quiera instalar por su cuenta.

Cálculo Demostrativo de la Financiación.

Teniendo presente que el único procedimiento científico de fijar el valor económico del suelo, es el de capitalizar al tipo de interés corriente la renta líquida que produce, el valor de expropiación del campo de Balcarce queda determinado así:

Rendimiento rentístico bruto:

Fracción Santa Rafaela - 7.989 Ha. a $ 17.—	$ 135.473.—
Fracción Buena Vista - 7.600 Ha. a $ 15.—	„ 114.000.—
	$ 249.473.—

Renta líquida:

Renta bruta	$ 249.473.—
Contribuciones fiscales (según Informe Depto. Colonización)	„ 41.310.—
	$ 208.163.—

Valor real:

208.163 pesos capitalizados al 6%, $ 3.469.383,33.

Si se suma al valor real un 20% como premio o indemnización de expropiación, tendremos como valor de expropiación:

Valor real	$	3.469.383,33
Premio 20%	„	693.876,66
Precio de la Expropiación	$	4.163.259,99
en n. r.	$	4.200.000.—

Este es el precio que en estricta justicia el Consejo debería pagar por el campo (1).

No obstante ello, dado que el Consejo ha depositado ya para el objeto de la expropiación 6.500.000 pesos y que la suma pretendida por los expropiados es considerablemente mayor, hacemos para nuestro cálculo una previsión de 9.000.000 de pesos (2).

(1) En realidad el valor de las mejoras debería, teóricamente, ser calculado aparte y por procedimiento distinto, pero su insignificancia con respecto al valor total del inmueble hace superflua la discriminación, que sólo modificaría la valuación total en fracciones despreciables.

(2) Debo hacer constar que estas grandes disparidades de apreciación que surgen prácticamente en todos los casos de expropiación de tierras, se originan en la carencia de un método para la valuación ajustado a la realidad económica. Por ello he propuesto en "Finanzas" (Junio 1945), un proyecto de Ley de Valuación mediante el cual se mantendrían automática y permanentemente actualizados los valores territoriales. Con su aplicación las expropiaciones quedarían reducidas prácticamente a un breve trámite administrativo y el largo procedimiento de la valuación por vía judicial quedaría eliminado por el sistema que recomiendo, consistente en la prefijación del valor de las fincas por declaración de sus mismos propietarios. Creo innecesario destacar ante el Señor Presidente la gran conveniencia que habría en propugnar la sanción de una Ley sobre la base mencionada, tanto para la aceleración de la labor de este Consejo, como para los intereses públicos, por la eliminación de los sobreprecios de especulación que son incluídos y tácitamente aceptados en las transacciones de compra y venta de tierras.

En Nueva Zelandia se implantó un sistema de valuación basado en el mismo principio pero aplicado a la inversa del aquí propuesto: La tasación es efectuada por valuadores del Estado, y el propietario tiene derecho, en el caso de considerarse elevada, a exigir la adquisición de su propiedad por el Estado, al precio fijado por los valuadores.

Aunque aparentemente este sistema es equivalente al propuesto por mí, presenta los siguientes inconvenientes:

La valuación no tiene raiz propiamente económica, pues depende de la apreciación de los valuadores.

No es posible mantener permanentemente actualizadas las tasaciones, aún disponiendo de un numeroso y costoso cuerpo de tasadores.

Hace posibles los entendimientos entre los valuadores y los propietarios, ya sea para sobreestimar el valor de la propiedad para venderla al Estado con ventaja, o para obtener una tasación inferior al precio real, reduciendo dolosamente el importe de la contribución.

El Estado se expone a la contingencia de adquirir propiedades sin utilidad para fines públicos.

Es imposible prever el monto anual de las inversiones oficiales en adquisición de propiedades.

Todos estos serios inconvenientes están eliminados en el proyecto de Ley de Valuación propuesto.

En cuanto al valor que adquirirá el inmueble *una vez convertido en Colonia,* puede inferirse del hecho de que (según constancias del Exp. 70.547/1945), ha sido corriente en el campo de Balcarce la siembra de papas y cereales —en fracciones de una superficie media aproximada de 25 hectáreas—, bajo sub-arriendos *anuales,* a 55 y 35 pesos por hectárea, respectivamente, siendo frecuentes los arriendos de 60 y 80 pesos (Informe Depto. Colonización).

Si en ese mismo campo, (depreciando las cifras más elevadas), se obtienen normalmente arrendamientos medios de $ 45.— en condiciones tan precarias de trabajo como las que permite el contrato con *un año* de término, podemos estimar, colocándonos dentro de márgenes prudentes, que los concesionarios *vitalicios* se hallarán en holgada situación pagando esa misma anualidad media en la zona rural de la Colonia *por un lote alambrado, con servicio de agua y con vivienda que le permitirá instalarse sin gastos iniciales improductivos.*

De igual manera podemos aceptar que en las zonas semi-rurales de quintas, el canon medio puede estimarse en no menos de 90 pesos por hectárea; y en las zonas urbanas y sub-urbanas, es decir, en los lotes de la villa y las aldeas, el rendimiento medio por hectárea no bajará de 600 pesos.

Queda aún una extensión de 2.500 hectáreas destinada a la forestación y a posible explotación de canteras, a la cual puede asignársele un rendimiento medio de 90 pesos por hectárea.

Por lo tanto la renta bruta de la Colonia será:

Zona rural	11.000 Ha. a	$ 45.—	$	495.000.—
Zonas Semi-rurales	2.000 „	„ „ 90.—	„	180.000.—
Zonas urbana y sub-urbana	250 „	„ „ 600.—	„	150.000.—
Zonas forestal y rocosa	2.500 „	„ „ 90.—	„	225.000.—
			$	1.050.000.—

Si suponemos un gasto de 50.000 pesos anuales para administración y atención de los servicios en la Colonia, tendremos como renta líquida:

Renta bruta	$	1.050.000.—
Administración y servicios	„	50.000.—
	$	1.000.000.—

O sea un valor real de la Colonia de:

1.000.000 x 100 ÷ 6 = $ 16.666.666.66

en n. r. $ 16.500.000.—

Lo cual significa que descontando el costo de la expropiación, queda:

Valor real de la Colonia	$	16.500.000.—
Costo de expropiación ..	„	9.000.000.—
Diferencia a favor	$	7.500.000.—

Esa diferencia a favor permitirá cubrir el costo de las obras necesarias para proveer a los pobladores de la Colonia de servicios sociales y ventajas excepcionales. En efecto, el costo de las obras generales está estimado en 6.500.000 pesos.

El cálculo de inversiones en las obras necesarias para la habilitación de la Colonia es el siguiente:

Caminos	$	180.000.—
Alambrados	„	1.400.000.—
Tranqueras	„	55.000.—
Bombas y perforaciones ..	„	300.000.—
Obras urbanas	„	1.000.000.—
Viviendas	„	3.500.000.—
	$	6.435.000.—
en n. r.	$	6.500.000.—

Consideraciones finales.

Por lo expresado se comprende cómo es posible proveer a los colonos de ventajas no usuales sin consumir para ello fondos de las Rentas Generales de la Nación; como resultado de una planificación científica orientada por las doctrinas de la libre iniciativa individual (perfeccionadas y llevadas a posibilidad de efectiva e integral aplicación mediante el genial sistema de la tenencia de tierras en concesión vitalicia que, con justicia, ha sido calificado de trascendental); lo cual permitirá multiplicar las colonias del Consejo sin otra traba que la capacidad material de hacer; pues el Consejo podrá desarrollar su obra colonizadora en gran escala sin que ello signifique una carga para el Estado. Hay, por el contrario, suficientes elementos de juicio para adelantar que no solamente cubrirá sus inversiones, sino que ha de obtener márgenes de ganancia que pueden llegar a ser muy considerables.

A este respecto me permito llamar la atención del Señor Presidente sobre la creencia corriente de que "el Estado no debe lucrar". Debo aclarar que, circunscribiéndonos a nuestro objeto, tal opinión no es valedera. Si el Estado (representado en este caso por el Consejo), obtiene rendimientos superiores a los necesarios para cubrir los compromisos inherentes a las obras realizadas, tendrá con ello mayores facilidades para ampliar y acelerar la colonización; tarea insistentemente reconocida con razón, como una de las más importantes para el engrandecimiento del país.

Las bases tomadas para el cálculo demostrativo, aseguran el éxito financiero de la Colonia desde el principio; pero queda aún abierto el camino para rendimientos crecientes a medida que la Colonia progrese, como consecuencia de la prosperidad de sus habitantes que, gozando de estabilidad completa, asegurada mediante Títulos de Concesión vitalicia, irán diversificando y perfeccionando su producción, y aumentando el número y volumen conjunto de las industrias locales.

Y aunque en el período inicial se obtuvieran recaudaciones inferiores a las medias calculadas, no hay riesgo en confiar que los déficits serán fácilmente cubiertos por las subsiguientes, debido a las revaluaciones periódicas previstas en las bases de reglamentación apoyadas en los cánones unitarios surgidos de las sucesivas subastas que darán norma para determinar las zonas de isovalencia.

El éxito financiero de la Colonia redundará a su vez en beneficio de sus ocupantes, puesto que según las bases de la reglamentación una parte de los superávits que arroje el ejercicio anual serán puestos a disposición de la Colonia misma, para ser invertidos en nuevos servicios y obras según la decisión de los propios colonos, y en asignaciones de beneficio personal.

Las condiciones excepcionalmente apetecibles que se ofrecerán mediante la colonización racionalmente planificada, permite, además de las facilidades de radicación y florecimiento de la vida familiar, iniciar amplios programas de aumento demográfico basados en la inmigración.

Pues aunque es obvio que el país requiere la afluencia de abundantes corrientes inmigratorias, sólo habrá manera de fomentarlas correlacionándolas con un plan acogedor de colonización oficial.

En las condiciones actuales, el campo argentino es incapaz de retener su propia población que constantemente emigra hacia las ciudades, adonde acude a competir penosamente con los trabajadores urbanos existentes.

No puede, pues, esperarse que dadas las condiciones presentes pudieran inmigrantes extranjeros, no adaptados al ambiente, hallar ubicación en las campañas, cuando los hijos nativos de chacareros se ven obligados por la necesidad a emigrar de las chacras.

La inmigración extranjera vendría simplemente a congestionar los suburbios metropolitanos; y ello tan sólo mientras no llegaran a sus países de origen noticias sobre las dificultades de encontrar aquí acomodo conveniente.

Es legítimo confiar en que el sistema de planificación para la libre iniciativa descripto en la presente

Memoria constituya un germen fecundo, que desarrollado en apropiadas adaptaciones a las diversas zonas del país, incremente la vitalidad nacional en grado bien superior a los precedentes conocidos en éste y otros países, proveyendo oportunidades de prosperidad a nuestra población, contribuyendo a la espontánea descongestión urbana y ofreciendo generoso albergue a todos los hombres de buena voluntad que quieran habitar en suelo argentino.

No obstante haber limitado a lo indispensable las referencias a las variadas y profundas repercusiones de los regímenes territoriales sobre la estructura social, creo que ellas han de ser suficientes para llevar al convencimiento de que el sistema de la concesión vitalicia de las tierras de propiedad social —que sirve de base económica a este proyecto de planificación para la libre iniciativa— elimina todos los efectos obstructivos y disolventes implícitos en los regímenes de la "pequeña propiedad" y del arrendamiento.

La aplicación de este nuevo principio a la obra colonizadora del Estado, permitirá abordar con éxito planes de redistribución demográfica racional, al convertir en efectivamente realizable el afincamiento permanente de numerosa y próspera población campesina y la consolidación de la familia, abriendo así cauce amplio y natural para el desahogo de la creciente presión que los problemas del trabajo crean en las grandes ciudades congestionadas.

Buenos Aires, mayo 1946.

JULIO VILLALOBOS

APÉNDICE

Antecedentes legales y doctrinarios inmediatos, en orden cronológico, del Proyecto de planificación de la Colonia Balcarce

ARTICULO 63 DE LA LEY DE COLONIZACION INCLUIDO A PROPUESTA DEL SENADOR A. L. PALACIOS.

Art. 63. — El Consejo Agrario Nacional, sin perjuicio de las demás disposiciones de la ley Nº 4.167, podrá dar en arrendamiento vitalicio las tierras fiscales, que no entren en el plan de colonización regido por las disposiciones anteriores, por el precio fijo o movible y en las condiciones que determine la reglamentación que deberá dictar al efecto con aprobación del Poder Ejecutivo. El locatario estará obligado a vivir en la tierra arrendada y a trabajarla y tendrá derecho para cobrar al final del contrato las mejoras necesarias y útiles que hubiera realizado, siempre que aquél no termine por causa que le sea imputable. El contrato es intransferible, pero los herederos del locatario tendrán derecho preferente para ocupar la tierra al mismo título. El locatario sólo podrá ceder el arrendamiento con previa autorización del Consejo Agrario.

2 de setiembre de 1940.

CASTILLO
Massini Ezcurra

PROYECTO DE REGIMEN PARA LA TENENCIA DE TIERRAS EN CONCESION VITALICIA

Art. 1º — La propiedad del suelo sometido al régimen de la presente ley es y permanecerá de propiedad pública, bajo jurisdicción de la autoridad pública que corresponda.

(En este Proyecto designo indistintamente Autoridad pública a la entidad o repartición representativa de la unidad nacional o seccional facultada para disponer de las tierras respectivas, sea ella el Estado nacional, la Provincia o el Municipio).

Art. 2º — Los lotes de tierra rural o urbana serán entregados individualmente en concesión vitalicia *a la persona natural o ente jurídico mejor postor en la subasta o licitación pública de los cánones anuales que habrán de abonar los concesionarios de cada lote por el disfrute en libre explotación del mismo, y que alcancen o superen a la base fijada por la Autoridad Pública. Cuando en un mismo acto se trate de otorgar más de tres lotes, se usará el método de la licitación y sin base; pero las ofertas se harán por separado para cada lote, y toda oferta se considerará con opción a otro u otros linderos, en el caso de estar ellos vacantes. Ningún concesionario podrá tener más de dos lotes rurales y cinco urbanos.*

Art. 3º — El derecho del concesionario a la tenencia del lote que le sea adjudicado es inviolable (salvo en los casos de usual expropiación indemnizada por causa de utilidad pública) mientras viva y cumpla su obligación de pagar el canon correspondiente, teniendo además el derecho de rescindir el convenio en cualquier momento, por su sola voluntad. En el caso de que el concesionario de un solar urbano no lo edifique o explote en el término de un año, caducará la concesión, y lo mismo de las parcelas rurales que se tengan abandonadas sin usarlas dos años consecutivos.

(Por el hecho de tratarse de una concesión, *no podría una posterior modificación o aun derogación de la presente ley alterar las condiciones de aquélla con menoscabo de los derechos de los concesionarios, mientras no fuera cumplido el término de la concesión que les haya sido otorgada).*

Art. 4º — En los casos referentes a sociedades anónimas u otras personas jurídicas, la concesión será por término de treinta años, quedando exceptuados de pago de canon los lotes ocupados por establecimientos oficiales, templos, institutos de enseñanza y otros privados que sean reconocidos de bien público, según el reglamento de la presente ley lo determinará con criterio restrictivo.

Art. 5º — El concesionario podrá edificar a su costa y libremente, dentro de las ordenanzas generales de construcción, y disfrutará de la propiedad de los edificios y demás mejoras inamovibles que establezca sobre el terreno, y también podrá libremente alquilar la finca, pero no transferir la propiedad de la construcción y otras mejoras sino a la Autoridad pública, al cesar en la concesión, y por el precio de tasación en la fecha de la transferencia.

Art. 6º — En el caso del fallecimiento del concesionario, caducará la concesión y las mejoras serán adquiridas por la Autoridad pública, la cual liquidará el importe de las mismas a los herederos por los procedimientos legales corrientes. Efectuado el reparto de la herencia, la Autoridad pública sacará a licitación la nueva concesión, la cual será otorgada al mejor postor del canon correspondiente, debiendo el valor de las mejoras, previamente publicado, ser reembolsado a la Autoridad pública por el nuevo concesionario.

Los herederos de primer grado no necesitan figurar entre los licitantes, pues uno cualquiera de ellos tendrá derecho preferente a la concesión por el precio de canon surgido de la licitación, esto es, por el mayor precio que otra persona haya ofrecido pagar, y mediante readquisición de las mejoras.

Para toda nueva concesión motivada por fallecimiento, rescisión o incumplimiento, deberá llamarse a licitación en término perentorio.

Art. 7º — Los precios de cánones resultantes de las subastas o licitaciones, serán válidos durante un período de cinco

años, al cabo del cual serán revaluados según zonas de canon igual. Estos períodos serán de fechas fijas generales, pero en la fracción del primer período o primer período completo de toda nueva concesión, su canon será el fijado por la subasta o licitación de la misma.

Art. 8º — Las cifras de los cánones obtenidos en las subastas y licitaciones darán pauta para uniformar, a base de unidad métrica, los valores muy aproximados entre sí, según zonas de valor rentístico igual. La norma de las revaluaciones será dada por los promedios de la elevación o descenso de los precios alcanzados por los lotes concedidos durante el período precedente a la fecha de la revaluación, siendo norma también para periódicas modificaciones en el trazado de dichas zonas.

Art. 9º — Los procedimientos de adjudicación, tenencia y transferencia de concesiones rurales y de las urbanas serán los mismos, salvo las diferencias de que la unidad considerada para el importe del canon será el solar en lo urbano y la hectárea en lo rural, y que el canon de la tenencia de solares será mensual, el de los terrenos para uso de huertas, tambos, criaderos de aves y similares será trimestral o semestral, a opción del concesionario, y el de los campos destinados a cultivos estacionales será anual.

(Estos particulares, como algunos otros, son más bien de índole reglamentaria; pero pienso que en relación con las costumbres poco previsoras de ciertas capas de las poblaciones americanas tienen sentido bastante esencial y que conviene su mención aquí).

Art. 10º — Los títulos de concesión vitalicia tendrán carácter de contrato entre la Autoridad pública y el concesionario, con las garantías de validez correspondientes, y serán absolutamente intransferibles.

C. Villalobos - Domínguez

(En "Nueva Argentina", junio 1945).

DECRETO MODIFICANDO EL ART. 63 DE LA LEY DE COLONIZACION

Art. 1º — Sustitúyese el artículo 63 de la Ley Nº 12.636, por el siguiente:

Art. 63º — El Consejo Agrario Nacional, sin perjuicio de las demás disposiciones de la ley, podrá dar en arrendamiento vitalicio con opción a compra, a los colonos que reúnen los requisitos exigidos, las tierras que adquiera y las fiscales, inclusive las que no entren en el plan de colonización regido por las disposiciones anteriores, por un canon determinado en remate público, movible cada seis años, en la forma que reglamente el Poder Ejecutivo.

La opción para convertirse en propietario del lote, se podrá hacer efectiva al finalizar cada período de seis años, en las condiciones que establezca la reglamentación citada, en cuyo caso se aplicarán las disposiciones generales de esta ley.

El concesionario, que no podrá transferir el contrato, estará obligado a vivir en el lote y a trabajarlo personalmente. Los herederos del concesionario tendrán derecho preferente para ocupar la tierra al mismo título.

En caso de rescisión del contrato, el concesionario tendrá derecho a cobrar el valor venal, en el momento de la rescisión, de las mejoras que hubiere introducido en el lote.

Art. 2º — Comuníquese, publíquese, dése al Registro Nacional y archívese.

Decreto 10.837
Abril 22 de 1946.

Farrell - H. Russo - A. Pantín - J. M. Astigueta - P. Marotta - J. Pistarini - A. Avalos - F. Urdapilleta - H. Sosa Molina - J. I. Cooke.

RESOLUCION DEL PRESIDENTE-INTERVENTOR DEL CONSEJO AGRARIO NACIONAL DISPONIENDO LA PLANIFICACION DE LA COLONIA BALCARCE BAJO EL REGIMEN DE CONCESIONES VITALICIAS

Art. 1º — Disponer que se prepare todo lo necesario para ofrecer en arrendamiento vitalicio conforme con el artículo 63º de la Ley Nº 12.636 y la reglamentación a dictarse, los lotes en que quede subdividida la Colonia "Balcarce" de esta Entidad ubicada en el Partido del mismo nombre de la Provincia de Buenos Aires.

Art. 2º — Tome conocimiento la Dirección de Planificación y comuníquese.

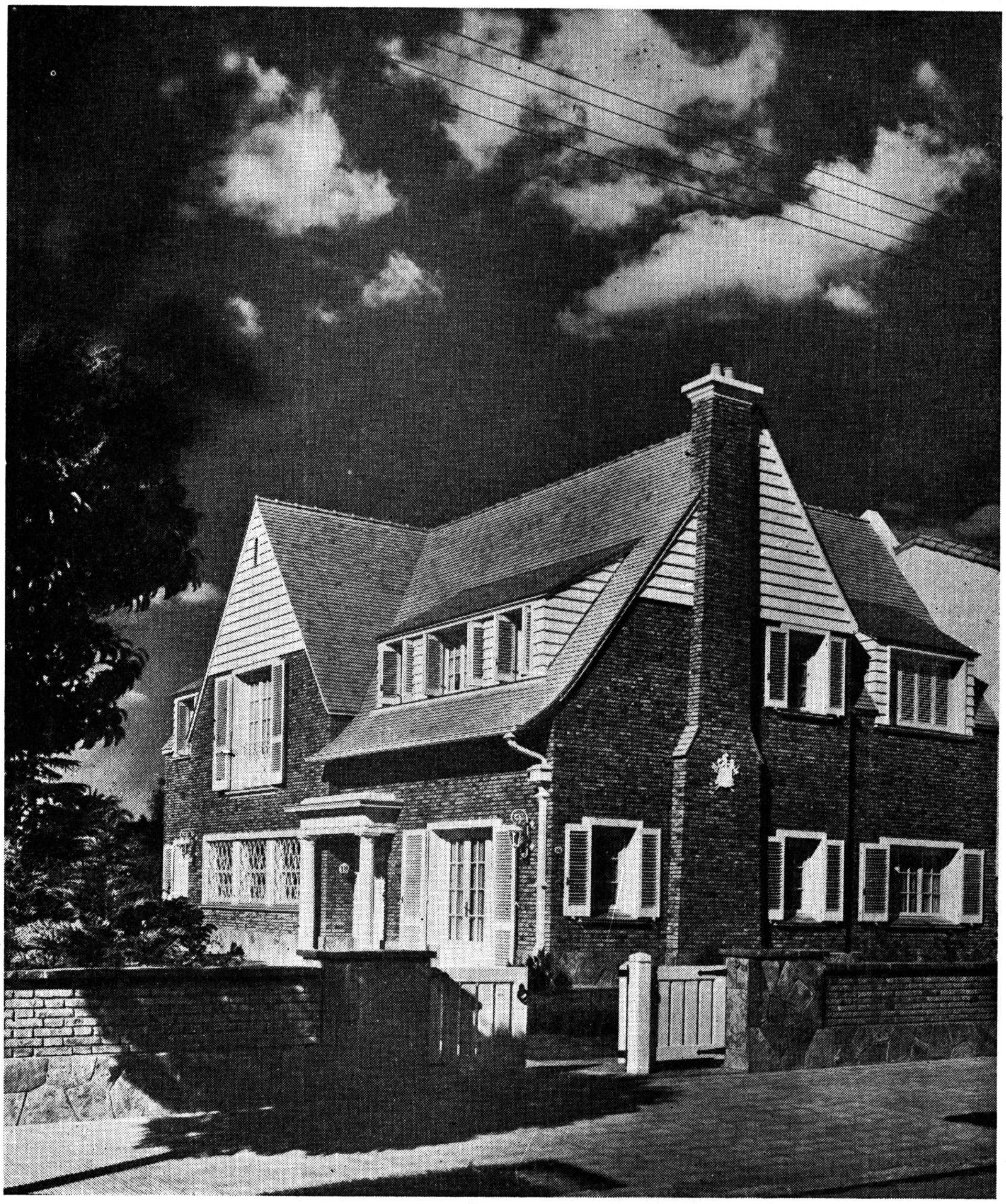
Abril 30 de 1946.

Antonio Manuel Molinari
Presidente Interventor

NOTA DEL AUTOR. — Debo advertir que los conceptos y métodos peculiares de planificación contenidos en la presente Memoria y explicaciones complementarias que la acompañan son contribuciones técnicas propias del autor. Los textos y dibujos que las concretan pueden ser reproducidcs mencionando la procedencia.

En cuanto a la información sobre fundamentos económicos y sus aplicaciones, proceden principalmente de la obra "Bases y Método para la Apropiación Social de la Tierra" (Buenos Aires, 1932) de C. Villalobos-Domínguez —particularmente su concepción de la "concesión vitalicia de la tierra", no exenta, por cierto, de muy ilustres antecedentes nacionales y extranjeros— y de otros escritos suyos publicados desde 1919 hasta la fecha.

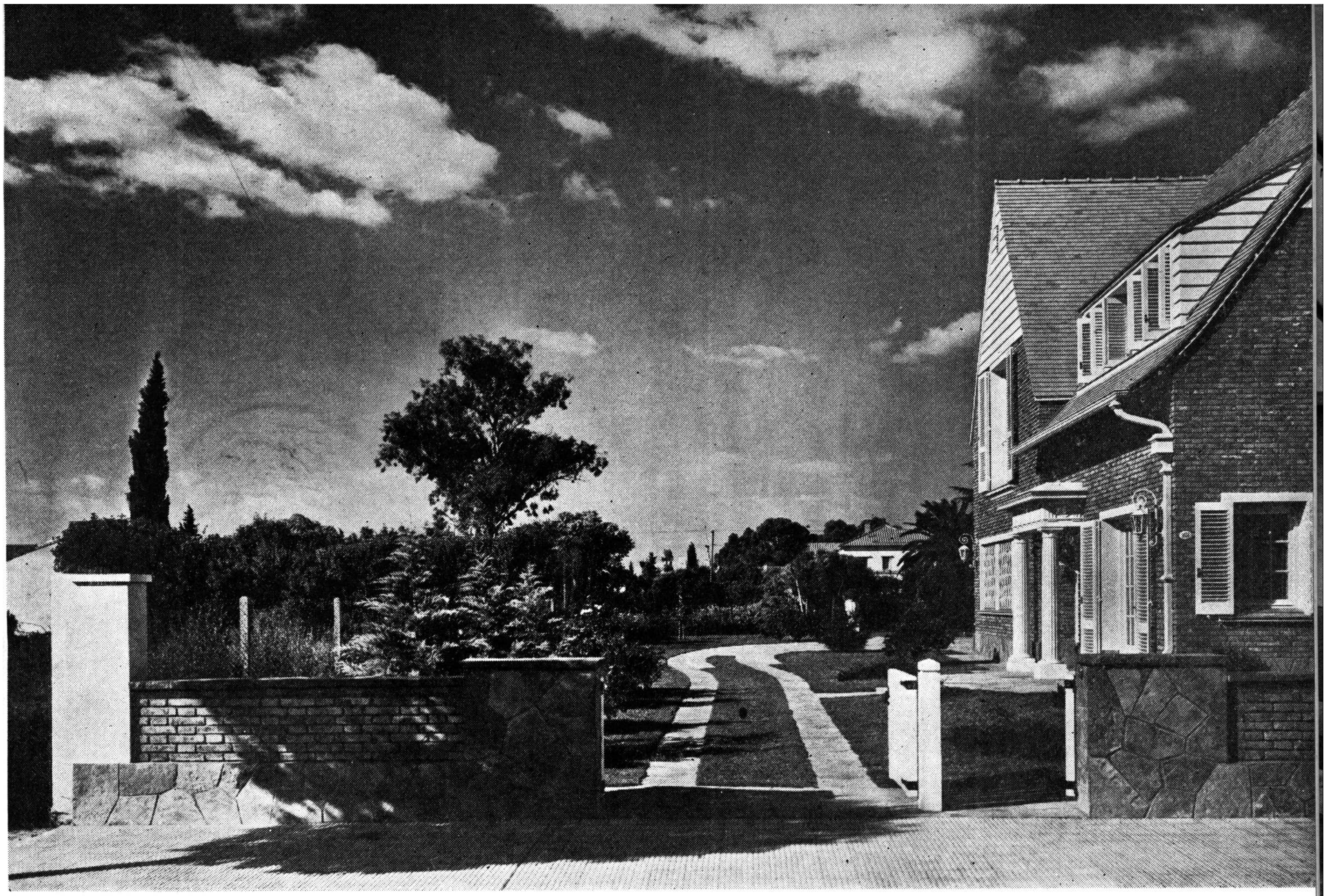
Para caracterizar el régimen por él ideado, usó las expresiones "arrendamiento vitalicio", "arrendatario" y "canon de arriendo". En el Art. 63 de la Ley de Colonización (1940) se mantuvo la expresión "arrendamiento vitalicio", hablándose también de "locatario", "tierra arrendada" y "precio", bien que Villalobos-Domínguez ya en su libro de 1932 había substituído las primeras designaciones por "concesión vitalicia", "concesionario" y "canon", en mérito a los motivos que allí expone. El decreto de 1946 repite la designación "arrendamiento vitalicio", pero emplea a la vez "concesionario" y "canon". Por mi parte, adopto los vocablos "concesión vitalicia", "concesionario" y "canon", por considerarlos más precisos y porque evitan toda posible asociación mental de este régimen con el de los arrendamientos usuales, del cual difiere fundamentalmente, no sólo en el carácter de la segura estabilidad del concesionario, sino por el hecho de ser éste a la vez usufructuario y copropietario de la tierra y copartícipe del rendimiento rentístico general, en cuanto ciudadano.



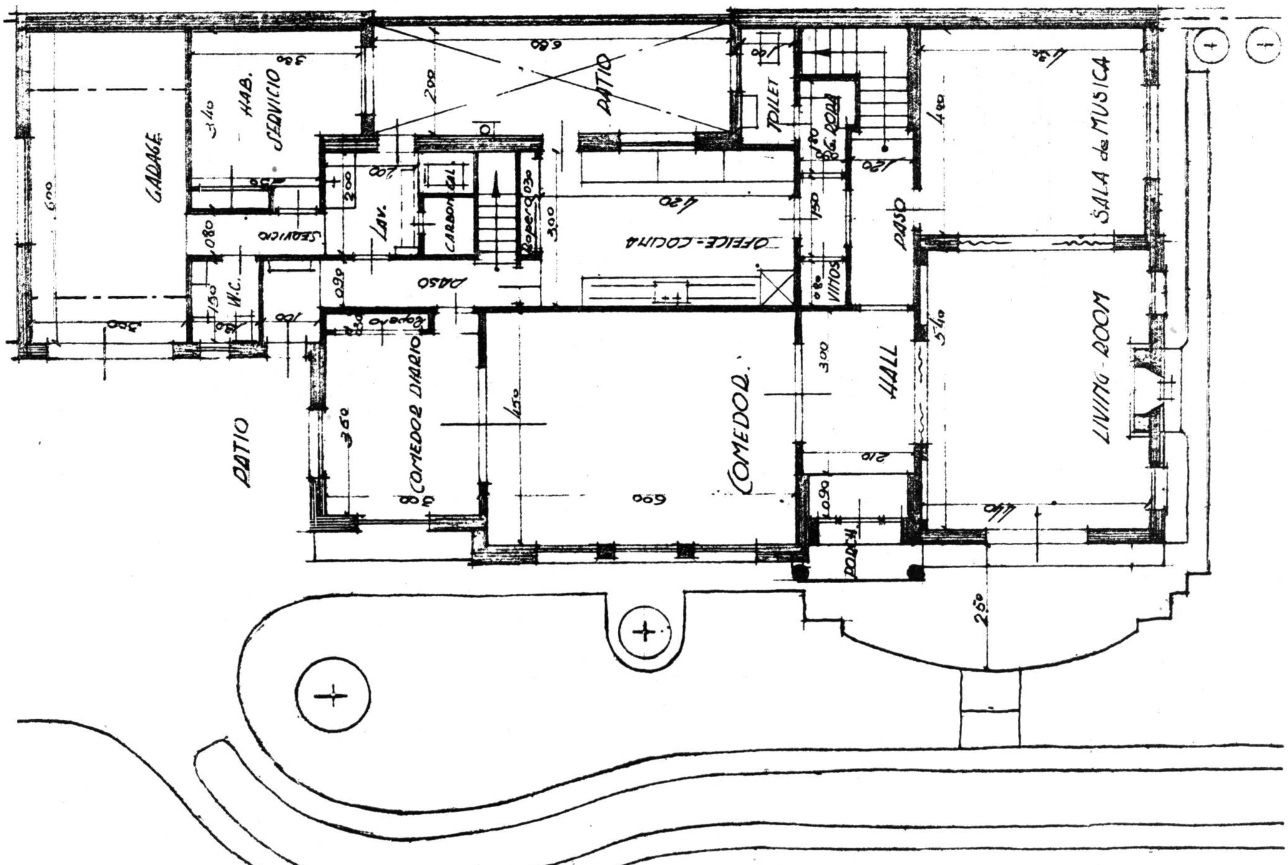
RESIDENCIA EN VICENTE LOPEZ

Calle 25 de Mayo 1651 - Propiedad del Señor Felipe Bonsignore

Arquitecto Vito Bonsignore



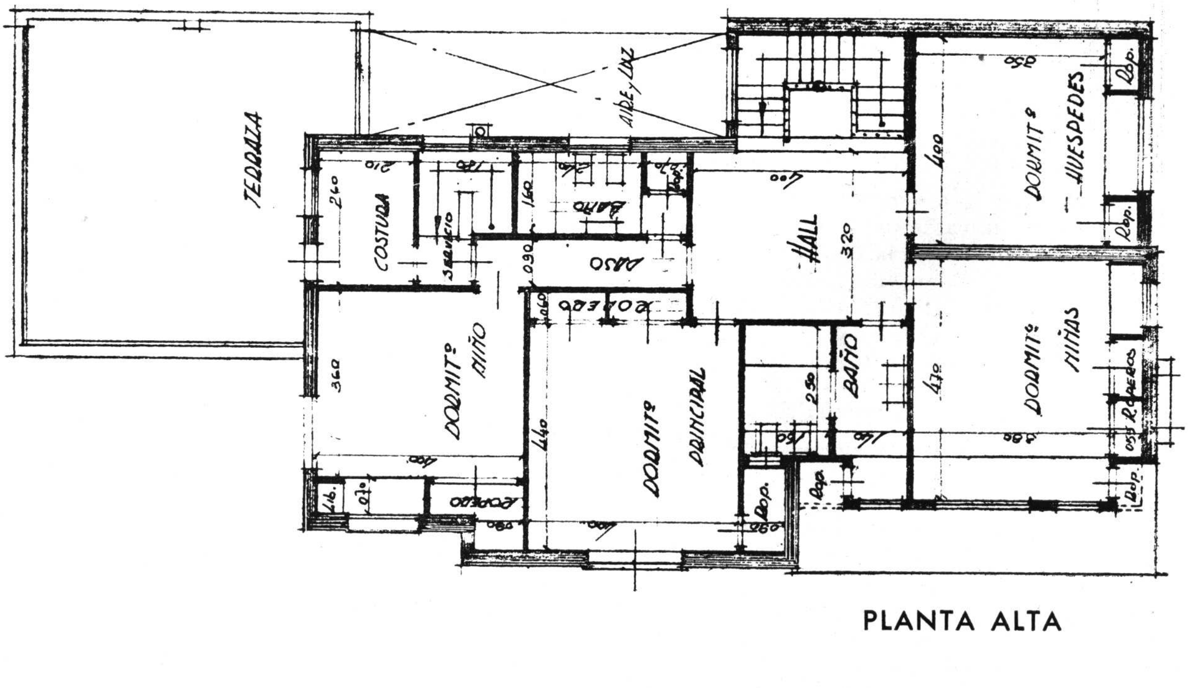
Entrada principal y vista del parque



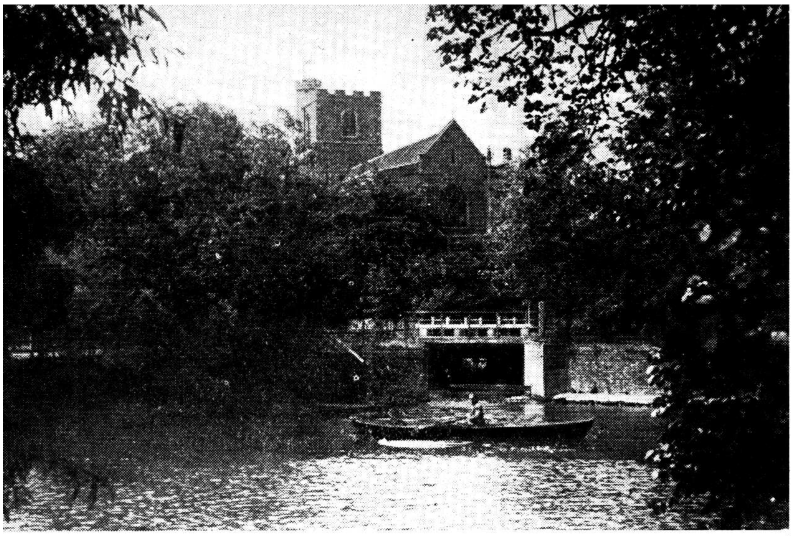
PLANTA BAJA



Frentes lateral y posterior



PLANTA ALTA

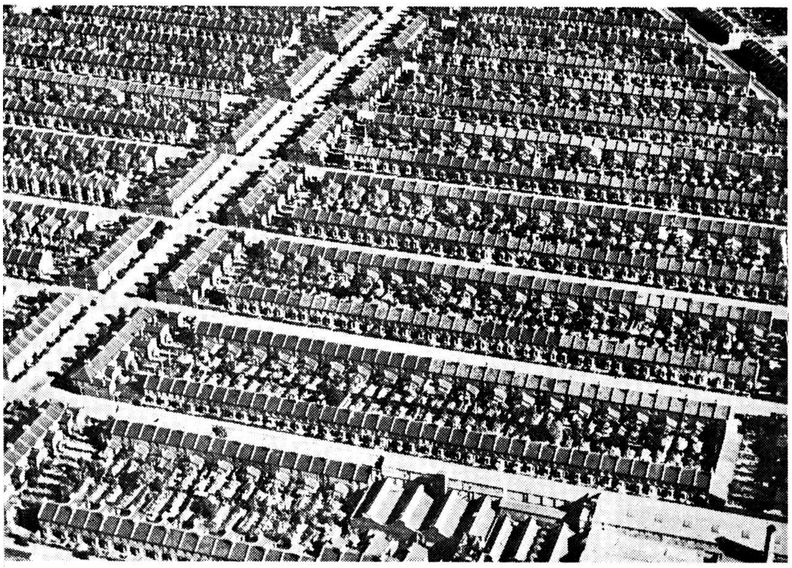


1



2

3



control público; después del Cinturón Verde, está el *Anillo Exterior*, que es principalmente agrícola y contiene pequeños pueblos y aldeas rurales.

El proyecto para el condado de Londres (London County Council Plan) *, provee la evacuación de 600.000 personas, a fin de establecer una densidad de población razonable. El Plan Regional provee la evacuación de otras 400.000 del congestionado Anillo Interior hacia la parte exterior de la frontera del condado.

¿Cómo serán evacuadas todas estas personas? Evidentemente, no por la fuerza; tales medios son extraños a la manera democrática de vivir. Hay, sin embargo, un medio infalible, cual es la provisión de viviendas, comodidades y lugares de trabajo en alguna otra zona. Esto es lo que el profesor Abercrombie se propone hacer en su Gran Plan de Londres: mediante la *ubicación planeada de la industria y la construcción de poblaciones satélites*, espera conseguir la difícil evacuación de tan grande número de personas de la zona central y congestionada de la capital.

Las villas satélites:

La ubicación de las poblaciones satélites presenta un aspecto interesante. *Todas deberán estar situadas más allá del Cinturón Verde.* Las autoridades públicas han estado comprando tierras hace tiempo, en este cinturón, con el fin de impedir su ulterior urbanización. El Cinturón Verde será un amplio "pulmón" circular, hacia el cual Londres no podrá extenderse, y dentro del cual las zonas urbanas existentes deberán mantenerse estrictamente limitadas en dimensiones. Las poblaciones satélites estarán por lo tanto en el otro anillo exterior, o más allá aún. Deberán ubicar a 60.000 personas cada una, y deberán ser trazadas y edificadas dentro de los lineamientos más modernos. El aspecto característico de todas estas nuevas poblaciones, así como el de replaneo de todas las zonas urbanas ya existentes, es el de la "unidad vecinal". Esto constituye parte integral de todo planeo urbano británico moderno, *y se trata de una idea que indudablemente se recomienda sola a los proyectistas de ciudades de otras partes del mundo.* Involucra la división de la zona urbana en unidades perfectamente defini-

* Ver nuestro número especial de marzo 1945. - N. de la R.

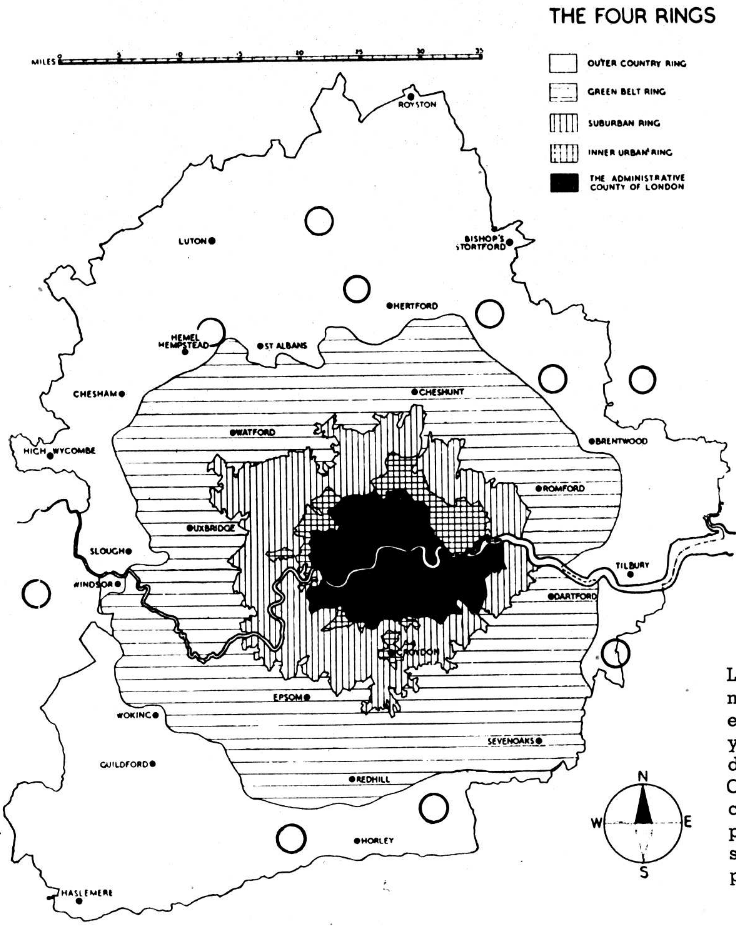
1. El río Lea, tributario del Támesis, cuyo curso menor está señalado por una de las concentraciones industriales principales de Londres, posee agradables escenarios rurales en sus estribaciones superiores, tales como este tranquilo cuadro de la iglesia de Broxbourne. El Gran Plan de Londres propone hacer de esta parte del valle un parque de recreación.

2. La encantadora y pequeña aldea de Denham en el Cinturón Verde, en torno de Londres. Los renombrados estudios cinematográficos han sido edificados lejos de la aldea y el camino principal pasa por un costado de la misma a fin de preservar su encanto.

3. Ejemplo de mal diseño cívico que el Gran Plano de Londres trata de corregir. Las calles son líneas geométricas; no hay planeamiento verdadero.

EL GREATER LONDON PLAN

es el plan urbano más amplio de todos los tiempos



Los cuatro principales cinturones de la región: la zona edificada interior (en su mayor parte el Condado de Londres), el Anillo Suburbano, el Cinturón Verde y la zona de campo abierto o exterior. Los pequeños círculos señalan los sitios actuales de las propuestas poblaciones satélites.

La región metropolitana:

El límite del distrito de Londres no señala de ninguna manera el límite del área densamente edificada; en algunos sitios la línea límite corre por el centro de una calle, una mitad de la cual pertenece al distrito de Londres y la otra mitad al adyacente distrito de Middlesex, al de Surrey o al de Essex. Pero, más allá de la frontera del distrito político, la zona edificada continúa a lo largo de muchas millas.

Cualquier plan para la edificación o reedificación del distrito de Londres debe tomar en cuenta, entonces, grandes porciones de las zonas adyacentes, conocidas colectivamente como los *Home Counties.* Pero ello no basta: debería tomar en consideración mucho más que eso. En efecto, si cierta gente debe mudarse de la zona central de Londres hacia distritos que estén fuera de la principal aglomeración urbana, como se establece en el plan para Londres, estos distritos también deben ser comprendidos en el plan mayor. Para cubrir esos requerimientos, el Ministerio de Planeamiento Urbano y Rural señaló una zona que denominó *Greater London Region* (Región Mayor de Londres), que cubre un territorio más de veinte veces el tamaño del condado y la "city", y contiene una población de diez millones y medio de almas, contra los cuatro millones y medio que corresponden al condado.

Dicha región incluye no solamente al condado de Londres y lo que excede del mismo, es decir, los distritos suburbanos poco poblados, sino una zona adicional de granjas y tierra boscosa, así como pueblos y aldeas separados no sólo administrativamente sino también por factores geográficos, del condado de Londres. Esta región se puede dividir naturalmente en cuatro anillos: *el Anillo Interior Urbano,* relativamente el más poblado, que se encuentra inmediatamente fuera del límite del condado; *el Anillo Suburbano* que sigue es una zona edificada con amplias calles y moderada densidad de población; luego viene el *Anillo o Cinturón Verde* (Greenbelt), con un ancho de cinco millas o más, formado por una campiña salpicada de poblados, estando la tierra en su mayor parte bajo

das de unos 10.000 habitantes cada una, con sus propios centros de comunidad, amenidades y comodidades, y su propio "pulmón" verde. En vez de que las ciudades y pueblos sean una extensión irregular de viviendas, constituirán agrupaciones de poblados o parroquias en las cuales se desarrollará un fuerte espíritu de comunidad. La unidad vecinal hará de sus habitantes buenos vecinos.

Cada población satélite tendrá su propio distrito fabril situado con vistas a la fácil comunicación, y que estará separado de las viviendas por una faja de parques, pero situado de tal manera que el trabajador no tenga que viajar largas distancias hasta el sitio donde está empleado. Donde esté a punto de formarse una nueva industria o cuando una ya existente disponga mudarse de lugar, el planeador se propone tener en cuenta dos necesidades que no han sido convenientemente consideradas en el pasado: primero, que la zona fabril no tienda a crear en torno suyo una región de barrios bajos, y segundo, que no imponga al trabajador el inconveniente innecesario de realizar largos viajes.

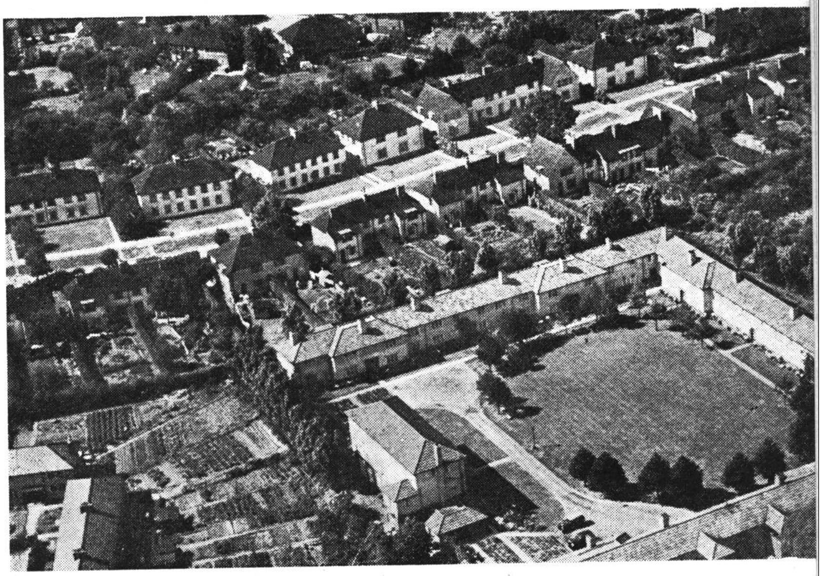
Las comunicaciones:

Los nuevos caminos ya delineados en el Plan del Condado deberán ser extendidos hasta la Región de Londres, de manera que haya diez *carreteras radiales* para el tránsito rápido, corriendo desde Londres Central hasta los rincones más lejanos del reino. Un sistema *subarterial* soportará el tránsito normal. Además de los *tres caminos en anillo* ya previstos en el Plan del Condado, habrá otros dos más allá de las fronteras del mismo. Serán hermosas vías provistas de parques, y no disminuirán de ninguna manera las bellezas del Cinturón Verde. La electrificación de líneas locales recomendadas en el Plan del Condado debe ser extendida hasta toda la región, y deberá hacerse un mayor uso de los excelentes pero descuidados canales de Gran Bretaña, para el transporte de mercaderías.

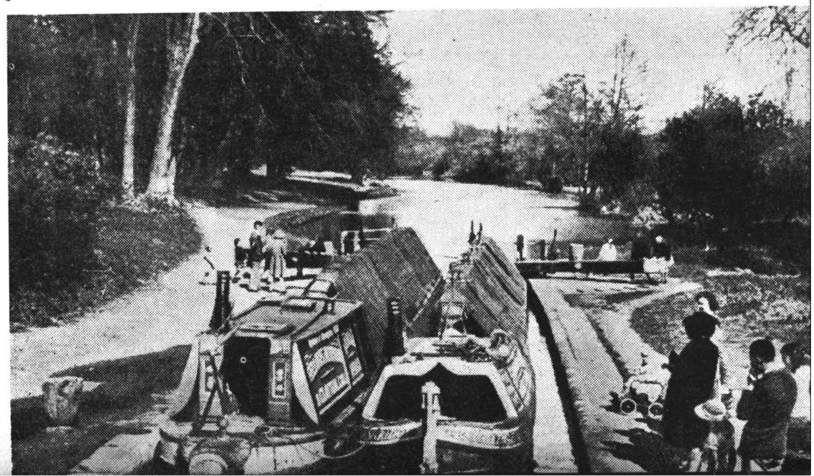
La posición geográfica de Londres convierte a la capital en un foco natural de líneas aéreas mundiales. En torno de los principales distritos urbanos habrá un anillo de aeropuertos, previéndose uno nuevo en Heathrow, desarrollado como aero-



4



5



6

4. La ciudad de Guildford en Surrey, una de las antiguas y hermosas ciudades-feria del cinturón rural exterior de la Gran Región de Londres, que será librada de la intrusión y la excesiva explotación. Su High Street, que aquí aparece con el famoso reloj y dando vista a las distantes montañas, es uno de los lugares de exhibición de los *Home Counties*.

5. Vista aérea de Welwyn Garden City, con agradables casas de dos pisos construídas en torno de espacios abiertos verdes o a lo largo de amplias avenidas con profusión de árboles. Este es un ejemplo del mejor tipo de moderno diseño cívico de Gran Bretaña.

6. Los canales de Gran Bretaña no son usados todo lo que podrían serlo. El Gran Plan de Londres propone integrarlo en forma más estrecha con las demás líneas de comunicación del país. Esta foto enseña dos de las barcas pintadas en forma llamativa, en el canal que pasa a través de Cassiobury Park, cerca de Watford.



7

7. Parte de un modelo de la población satélite que se propone construir alrededor de la aldea de Ongar en Essex. El diseño de la unidad vecinal y la disposición de amplitud de espacios son aparentes. Los árboles son parte de la campiña existente y serán conservados como un inviolable Cintuión Verde.

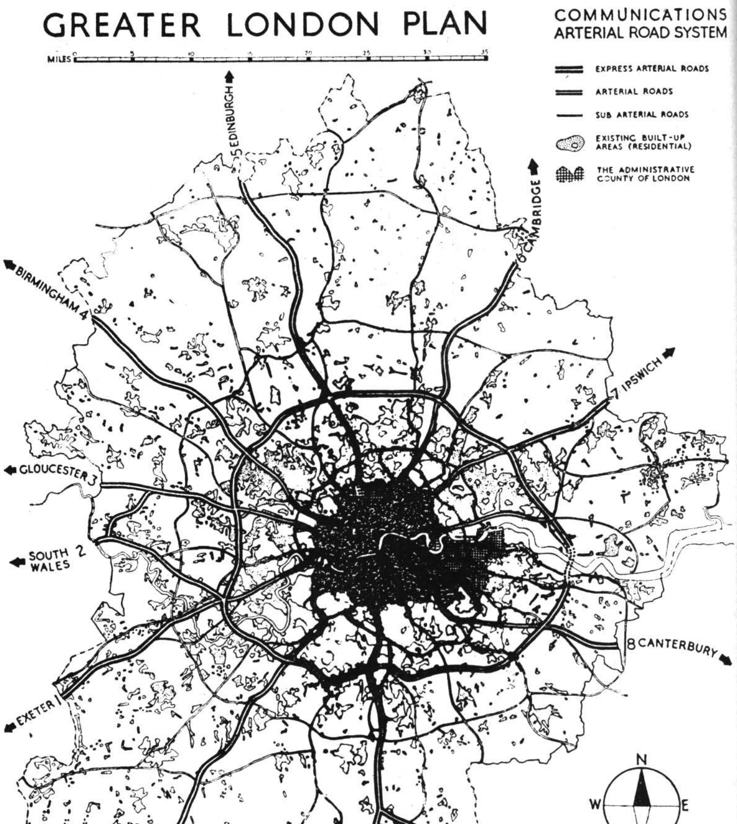
8. El diseño del sistema de comunicaciones planeado para la Región de Londres. Habrá una serie de caminos en anillo para facilitar el paso junto a la zona edificada por el tránsito rápido y un sistema mejorado de caminos radiales para todas partes del país.

puerto transoceánico, y unido a Londres central por caminos rápidos y servicios ferroviarios.

Las recomendaciones finales del profesor Abercrombie, arquitecto urbanista autor del Plan, consisten en que se establezca una *Junta de Planeamiento para administrar la Región total de Londres,* con poderes sobre las autoridades locales y responsable solamente ante el Ministro de Planeamiento Urbano y Rural.

Tal es el plan para restaurar y mejorar la mayor ciudad del mundo. El mismo empequeñece todos los planes urbanos de ayer y de hoy. Algunos tímidos han preguntado si un programa tan formidable podrá ser llevado alguna vez a la práctica. ¿Podrá hacerse frente a los gastos? A esta pregunta los proyectistas pueden dar una respuesta incontrovertible: la edificación nueva —afirman— tendrá lugar *con o sin planes;* si se la planea, no por eso saldrá más cara; y, ciertamente, *puede resultar que cueste más barata.*

Todos los planes han sido publicados y se han dado a conocer al público mediante el expediente adicional de las exposiciones. El gobierno británico pensó que era justo que aquellos para quienes eran hechos los proyectos tuviesen ocasión de comentarlos y criticarlos. Las autoridades locales, lo mismo que el hombre de la calle, tendrán oportunidad de someter sugestiones en la resolución de los detalles que afecten a su respectiva zona. La última palabra, empero, la dirá el gobierno *. Londres es muy grande y por lo tanto no se la puede considerar sino como tema de interés nacional; se trata no sólo de la capital de Gran Bretaña, sino de la ciudad madre de una gran comunidad de naciones. La nueva Londres será, según todos los deseos, un modelo para el mundo.



8

---

* *El Greater London Plan ya ha sido aprobado por el gobierno (ver Crónica de Revista de Arquitectura, Mayo 1946).*

El Colegio de Arquitectos de Chile y el Problema de la Vivienda

Por el interés indudable que encierran estas conclusiones para los estudiosos del problema de la Vivienda Popular, publicamos íntegra la versión recibida del Colegio de Arquitectos de Chile.
La franqueza con que están redactadas estas declaraciones, es un ejemplo no como elemento escéptico, sino como acicate para poner manos a la obra urgentemente.

Con motivo del aniversario de la promulgación de la Ley 7211 que le dió vida, el Colegio de Arquitectos realizó una Semana de Estudios dedicada íntegramente al problema de la Vivienda. Se escogió este tema, por ser a nuestro juicio el problema capital que encara nuestra nacionalidad, y decimos esto, por cuanto todos los hechos y realidades de nuestra vida colectiva, de sociedad que se precia de organizada y culta, giran o están influenciados por la Vivienda.

Es desolador, pero es preciso decirlo. El problema de la Vivienda, salvo contadas excepciones, sólo se ha usado como demagogia, y es así que el país cansado y escéptico ha llegado a una especie de fatalismo; ya nadie cree en su solución. El pueblo se hacina en tugurios y pocilgas sin protestar, sin sentir su condición humana vejada. Y entre tanto, con verdadera inconciencia se pospone su solución a otros hechos, que tampoco es posible resolver, si antes no se resuelve el problema de la Vivienda.

Planes Frustados

Se habla de fomentar la producción y nuestro pueblo por falta de Vivienda, pierde su capacidad de trabajo. De colonización y por falta de Vivienda tenemos, vergüenza es confesarlo, una de las más altas mortalidades infantiles del mundo y no tendremos población con que colonizar. Y es tal la inconciencia y falta de sentido o el temor de mirar cara a cara la realidad, que teniendo los más altos índices de mortalidad y morbilidad, Chile es el país que en proporción gasta más en el mundo en Servicios Médicos. Nuestro pueblo, amparado de la cuna a la tumba por la Medicina Social, muere antes que ningún otro por la falta de Viviendas. Se ha gastado últimamente dinero en propaganda contra el alcoholismo, en circunstancias que está demostrado hasta la saciedad —las estadísticas lo dicen— que la falta de Vivienda higiénica y cómoda es el factor principal y casi único del alcoholismo.

En Chile hay una cantina por cada 170 habitantes y el consumo de bebidas alcohólicas alcanzó en 1944 a 74,5 litros por cabeza.

En Holanda en 1890, antes de que se abordara seriamente el problema de la Vivienda, había un bar por cada 82 habitantes y el consumo era 5,9 litros de alcohol por cabeza. Después de 30 años de realizaciones bien legisladas, esa proporción ha *bajado a: un bar por cada 700 habitantes y a 2,4 litros de alcohol por cabeza al año.*

Tenemos una Ley de Medicina Preventiva que mostramos con orgullo como algo muy avanzado y, entretanto, la realidad es que para nuestro pueblo, hacinado en pocilgas, esa legislación no es sino una burla cruel.

La mortalidad general Anual es:

en Chile	23,1	%
en Japón	19	,,
en Colombia	17,3	,,
en España	17,2	,,
en Bélgica	12,9	,,
en EE. UU. de A.	10,6	,,
en Canadá	9,5	,,
en Holanda	8,8	,,

La tuberculosis hace estragos entre nosotros, como puede verse:

De cada 10 mil habitantes, mueren anualmente:

en Chile	27,6
en Holanda (1901, antes de la legisl. de Edific.) ..	19
Holanda (1939, Beneficios de la Edificación)	5
en Polonia, 1936	18
en Inglaterra, 1944	8
en Berlín, 1937	7

No obstante lo anterior, es tal la inconciencia con que se mira este problema, que hemos visto cómo un Ministro de Salubridad manifestaba enfáticamente, que el problema de la Tuberculosis se solucionaba construyendo hospitales y sanatorios con un total de 20 mil camas. ¡Cuánto mejor sería darles una pieza y cama a nuestros desgraciados conciudadanos para que vivan!

Largo sería presentar cómo en cada instante nuestra vida colectiva está influenciada por la falta de Vivienda; se habla de moral, de constituir la familia y, entretanto, nuestras familias del pueblo viven, vegetan, procrean y mueren amontonados en el cuarto redondo.

Una información del Tribunal de Menores de Santiago, basada en sus datos de los años 1941-42, expresa que de 6.100 niños y niñas delincuentes que han llegado hasta este Tribunal, el 95 % de ellos provenía de viviendas malsanas.

Es necesario despertar la conciencia colectiva mostrándole la verdad. Será el único remedio, ya que verdaderamente a nadie ni aún a las mismas víctimas de este estado de cosas esto parece conmoverlas.

★ ★ ★

Vamos a Decir la Verdad

El Colegio de Arquitectos de Chile, o mejor dicho los Arquitectos de Chile, no podemos permanecer impasibles por más tiempo ante esta realidad vergonzosa, y es por ello que deseamos decir al país crudamente lo que pensamos y sabemos de este problema: lo estimamos nuestro deber.

De los estudios realizados, de nuestra experiencia cotidiana presentamos una síntesis, pudiendo adelantar que:

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA ES PERFECTAMENTE SOLUCIONABLE

1)—No nos faltaría dinero.
2)—No nos faltarían elementos.
3)—No nos faltarían técnicos especializados para ello.

Nos falta solamente, el propósito claro, definido, y la resolución y disciplina necesarios.

Y hay un hecho simple y claro que lo comprueba: Durante los últimos 10 años se ha construído un promedio de:

600 *mil* m^2 *de Edificios por año*

pero en su mayoría han sido suntuosos Edificios Públicos, o de Servicios, oficinas o departamentos de lujo, todas construcciones que podrían haberse pospuesto por un tiempo o hacerse en forma más modesta. Con esos 600 mil m^2 de edificios de lujo, fácilmente podrían haberse hecho:

1.200.000 m^2 *DE VIVIENDAS BARATAS*

o sea:

24 *MIL CASAS POR AÑO*

y dar con ello habitación a

120 *MIL DE NUESTROS CONCIUDADANOS ANUALMENTE*

Debemos dejar a un lado la creencia, habitualmente explotada por los intereses creados, de que nos falta dinero para construir viviendas en gran escala. Nada más falso; estamos viendo a diario cómo para las cosas más disparatadas e innecesarias se dispone de todo el dinero que se desee. Vivimos en medio de la farsa de realizaciones grandiosas e inútiles y no defendemos a nuestra raza, que decae y degenera por la falta de vivienda.

Miremos a nuestro alrededor, solamente en relación con las construcciones y tenemos como ejemplo:

Construimos Estaciones Ferroviarias con grandes torres, como por ejemplo la torre de la Estación de Concepción, con cuyo costo podría construirse 30 casas y dar vivienda a 150 personas; entretanto los obreros y empleados ferroviarios de pequeñas rentas no tienen donde vivir. Hoteles de lujo, de tarifas superiores a $ 500 diarios, algunos de ellos deberán clausurarse porque son de un imposible financiamiento. Cuarteles y una Escuela Militar donde llegará el momento en que los ciudadanos no podrán acudir por la incapacidad física resultante de la mala vivienda y condiciones de vida. Con el valor de la Escuela Militar podría haberse construído 4 mil casas y con ello dar vivienda a 20 mil personas.

Un plan de edificación Escolar cuyos efectos se verán frustrados, ya que la falta de vivienda desvirtúa la moral y el aspecto educativo de la Escuela.

Hospitales de un costo por cama de más de $ 100.000, con cuyo valor por cama podía haberse construído 4 casas y dar vivienda a 20 personas. No pretendemos que no se construya esta clase de edificios, pero pedimos un poco de modestia y más en armonía con la capacidad económica de nuestros conciudadanos y prioridad para la vivienda.

Es preciso actuar en función de vida creadora y terminar de considerar a todos los habitantes de este país como permanentes enfermos, gastando más de MIL QUINIENTOS MILLONES AL AÑO EN MEDICINA. Nuestra salvación es más simple, nuestro pueblo debe vivir, o sea comer, trabajar, descansar y habitar como ser humano. SIN vivienda sana, limpia y acogedora, todo será inútil.

★ ★ ★

¿Cuántas Viviendas Faltan?

Las Estadísticas nos muestran que en Chile, el 48 % de las viviendas que existen están ocupadas por:

4 a 5 personas por dormitorio . .	32 %
5 a 6 personas por dormitorio . .	16 „

Debemos advertir que en el Censo se da el nombre de vivienda a todo sitio donde vive y duerme una persona, con lo que las pocilgas de la Población Areneros en Santiago, y la Manchuria en Tocopilla, aparecen como viviendas.

Para reducir los índices anteriores al promedio normal de dos personas por pieza, se necesitarían de *DOSCIENTAS CINCUENTA A TRESCIENTAS MIL VIVIENDAS.*

Chile, con poco más de 5.000.000 de habitantes, necesita *UN MILLON DE VIVIENDAS.*

Estas viviendas deben incrementarse para un aumento vegetativo de:

70 *MIL HABITANTES EN* 14 *MIL VIVIENDAS ANUALES,*

y si consideramos que por lo menos cada 50 años deben renovarse las habitaciones, tenemos necesidad de edificar por este concepto

20 *MIL VIVIENDAS ANUALES*

Con sólo considerar el déficit durante los últimos cinco años, llegamos a:

400 *MIL VIVIENDAS*

Pues bien, esta cifra de 400 mil viviendas podemos considerarla equilibrada, definitiva. No importa ni vale argumentar que pueden ser 420 mil ó 380 mil. La cifra real aproximada con la cual debemos operar, es ésta.

ESTAS 400 MIL VIVIENDAS VALEN PESOS 20.000.000.000. PUES REPRESENTAN 20 MILLONES DE M^2 A RAZON DE MIL PESOS EL METRO CUADRADO APROXIMADAMENTE.

Debemos, para terminar, en 20 años, con la falta de vivienda, o sea para asegurar una vida sana y decente a las generaciones que vienen, construir anualmente

34 *MIL VIVIENDAS*

lo que representa una suma anual de:

MIL SETECIENTOS MILLONES DE PESOS,

cifra que, volvemos a afirmarlo, puede disponerse de ella fácilmente, ya que equivale al 5 % de la renta Anual Nacional, que asciende a $ 33.800 millones, según los estudios de la publicación Balanza de Pagos de Chile de 1944.

En 1944 se gastó en juegos, loterías, hipódromos, etcétera:

$ 3.834.000.000.—

y en vinos y bebidas alcohólicas,

$ 2.346.000.000.—

o sea un total de:

6.180.000.000.—

Creemos que esto no necesita mayor comentario.

★ ★ ★

¿Qué Debemos Hacer?

Ante todo, y no nos cansamos de repetirlo, es preciso contemplar este problema como un PROBLEMA NACIONAL, donde no caben egoísmos, deseos de preponderancia y menos situaciones o intervenciones de orden político; es preciso que todo el país y cada uno colabore a medida de lo que puede.

Creemos que no se necesita de grandes medidas; más que eso ya hay innumerables organismos y leyes que bien coordinadas pueden contribuir a que esto marche en forma sencilla y rápida.

Sugerimos un conjunto de medidas, las que posiblemente al estudiarse en detalle, sean modificadas o susceptibles de mejoramiento, pero creemos que no hay tiempo que perder y que es preferible una realización rápida y efectiva, a medidas perfectas que no llegan oportunamente.

a) Estudio de prioridad en la concesión de permisos de Edificación a la Habitación Económica durante cinco años.

b) Las viviendas deberán construirse donde verdaderamente se necesitan, y en carácter permanente. Deberá hacerse, en consecuencia un *Plan Territorial de Producción y el Censo de la Vivienda,* como antecedente indispensable para la solución ordenada de este problema, este plan dará la verdadera ubicación de las viviendas que se necesitan. Hoy día se construyen poblaciones para satisfacer más que las necesidades del pueblo, situaciones de orden político, y esto se comprueba al analizar fríamente el resultado del dinero invertido en la reconstrucción de la Zona afectada por el Terremoto de 1939.

c) Aprobar en un plazo terminante, de no más de dos años, los Planos reguladores de nuestras ciudades, de acuerdo con la letra b), no permitiendo se planifiquen ciudades y trazados que nunca se construirán y menos se habitarán.

d) Reforma de Reglamentos y Normas de urbanización, dando mayores facilidades a las urbanizaciones dentro de los radios urbanos, y en ciertos tipos de vivienda de costo menor, deberá ser el Estado quien costee estos servicios. Hoy día lejos de eso, los servicios Públicos no hacen sino poner trabas y cobrar derechos usurario en las urbanizaciones.

e) Exención del pago de Contribuciones de Bienes Raíces por 10 años de todas las construcciones que individualmente cuesten menos de 100 sueldos vitales. Esta disposición se aplicará permanentemente a partir de la terminación y recepción de ellas por la Municipalidad respectiva.

f) Reducción al máximo de los derechos Municipales y detalles de tramitación de los permisos de Edificación Económica.

g) Liberación de derechos de aduana a los materiales de construcción, de acuerdo con nomenclatura y listas que determinará anualmente la Caja de la Habitación, y su consiguiente facilidad de internación. A estos materiales se les fijará precios de acuerdo con los costos y una legítima y prudente utilidad para los importadores y distribuidores.

h) Fijación del precio de los materiales de determinados Standard de Construcción, coincidiendo con lo establecido en la letra anterior.

i) Crear escuelas de Artesanos especialistas en los diversos rubros de la Edificación y Producción de Materiales de Edificación, en forma de disponer de obreros para las diversas obras. Durante la permanencia de estas escuelas se les abonará un jornal, única forma de dar regularidad y asistencia a estos cursos, ya que el obrero necesita mientras estudia medios de vida. Hoy día puede decirse que no hay o son muy pocos los obreros especializados. En Inglaterra se ha hecho esto como base fundamental de la reconstrucción.

j) Regulación de sueldos y salarios y clasificación rigurosa de toda la obra de mano y de los Empleados de la Construcción e industrias anexas, en forma de estabilizar este rubro del costo por períodos no menores de un año. Dando seriedad y seguridad a los presupuestos y proyectos y permanencia a los financiamientos.

k) Distribución del potencial humano en relación con la edificación: en el primer período el obrero deberá estar donde se le necesita.

l) Prioridad, a continuación de los alimentos, en el transporte de los materiales de edificación, tanto en ferrocarriles, como en barcos y rutas camineras.

m) Impuesto progresivo a los sitios baldíos, y a partir del quinto año a toda edificación de más de 50 años de duración y de deficiente estado sanitario y de estabilidad. Se formará un fondo especial destinado a financiar o completar el financiamiento de los rubros que más adelante aparecen, junto con un aporte estatal equivalente. Después del quinto año podrán ser expropiados para ser vendidos en remate público a particulares, procediéndose a la reparcelación y nuevos trazados de calles. Estudiar la manera de facilitar las expropiaciones para disponer de terrenos dentro del radio urbano.

n) Las *CAJAS DE PREVISION* destinarán el 80 % de sus préstamos a la construcción de viviendas de valor máximo de 150 mil pesos, y sus reservas o capitalizaciones deberán en un 50 % invertirse en edificaciones de viviendas de canon inferior a un sueldo vital o de un valor de 100 sueldos vitales.

ñ) La *CAJA DE LA HABITACION* deberá recibir efectivamente los recursos que las diversas leyes le asignen y con lo cual puede desarrollar obras de efectos inmediatos, lo que hasta hoy no ha podido, ya que se burla impunemente las leyes, como en el caso de la Caja del Seguro Obrero, Institución que adeuda a la Caja de la Habitación más de 220 millones de pesos y sin embargo aparece con ostentación aportando 70 millones de pesos a una Sociedad que construirá un fastuoso edificio de canon inaccesible a sus asegurados. Entretanto, con esa suma podría haberse construído más de 4 mil viviendas y dar techo a más de 20 mil personas.

La Caja de la Habitación y su Ley Orgánica permiten incluso movilizar la iniciativa privada en forma efectiva, así como también el otorgamiento de primas y asegurar una rentabilidad adecuada al capital privado que construye vivendas, rubro al cual deberá otorgar particular importancia y preferencia. Como información, queremos citar el resultado obtenido por iniciativa privada en otros países:

En Inglaterra, ha construído el 75 % de las habitaciones.

En EE. UU. hasta 1944, el 66 %.

En Holanda, inició sus actividades en 1921 con sólo el 36,5% y llegó en 1934 hasta el 91%.

o) La *CORPORACION DE FOMENTO* deberá destinar parte de sus capitales a financiar la producción de materiales, determinando tipos Standard, clases y variedades. Deberá asimismo, comprar todo el material que se produzca dentro de los Standard fijados y a precios fijos remunerativos, para formar stocks a través del país. Estos materiales serían vendidos a entidades o particulares con facilidades a 5 años plazo, aportando así no sólo el fomento de la producción, sino que una ayuda efectiva a los que construyen casas económicas.

p) Las Instituciones de *CREDITO HIPOTECARIO* deberán prestar a entidades y particulares que construyan casas económicas hasta el 80 % del valor de los proyectos en dinero efectivo, financiándose las diferencias de los bonos con parte del producto de la letra m). A estos préstamos se destinará por lo menos el 50 % de las emisiones anuales.

q) Promover la formación de Sociedades constructoras de Viviendas Económicas.

r) El impuesto producto de los beneficios excesivos deberá destinarse íntegramente a la construcción de viviendas.

s) Todos los préstamos de edificación que se realicen, o en relación con ésta, no devengarán más del 4 % de interés, y la diferencia al interés necesario a la estabilidad y negocio de las entidades acreedoras será financiada con la letra m).

★ ★ ★

Expuesto lo anterior, el Colegio de Arquitectos se pone al servicio del País, del Estado y de la Sociedad, para ayudar con todas sus capacidades y dentro del más grande desinterés y patriotismo, a poner en movimiento esta obra que será el cimiento efectivo de mejores días para nuestra Patria.

Como corolario, creemos que debe irse a la Coordinación Interamericana y a la celebración de Congresos Periódicos de la Vivienda, considerando que este problema es de carácter internacional y que del estudio en común pueden resultar soluciones de verdadero interés para todos los países del Continente.

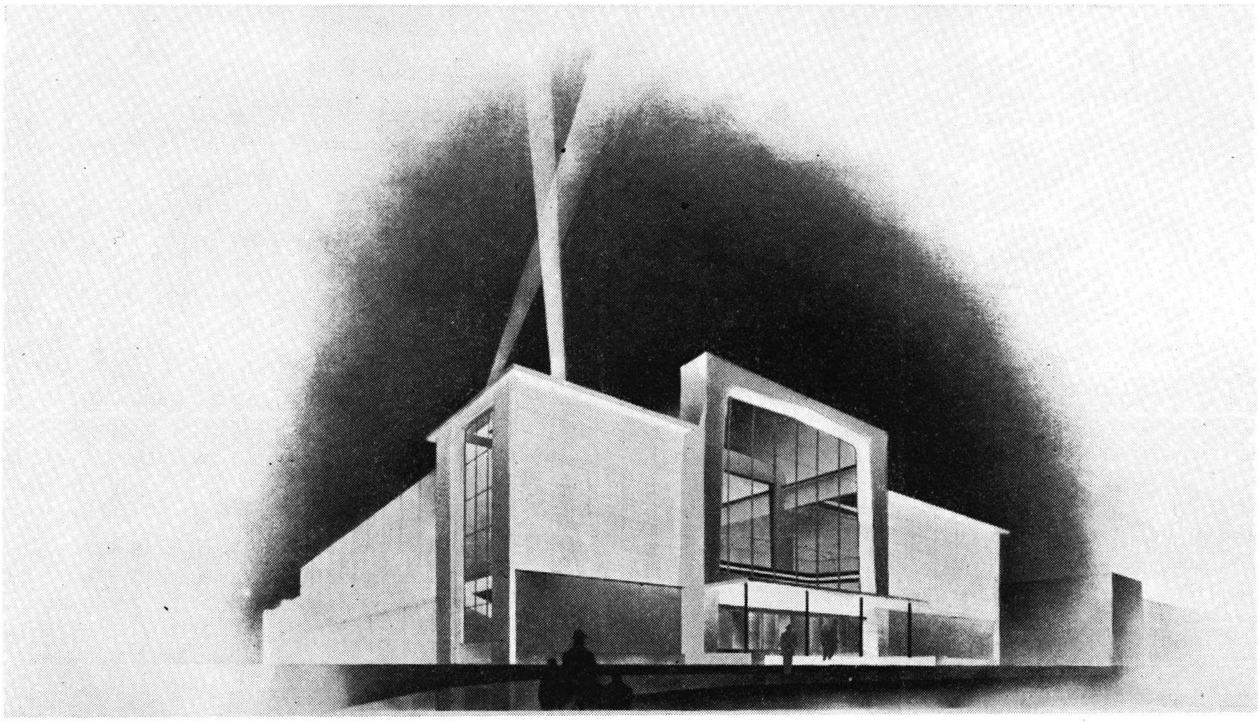
CONCURSO DE LUMINOTECNIA

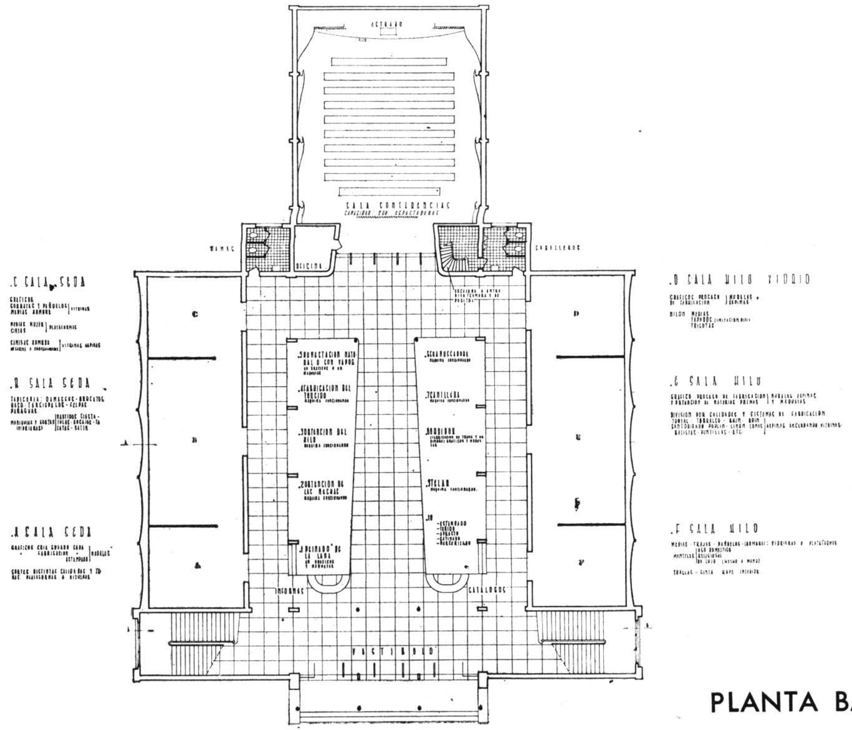
PREMIO CADE 1945

Tercer premio por el Alumno Víctor R. Costantini

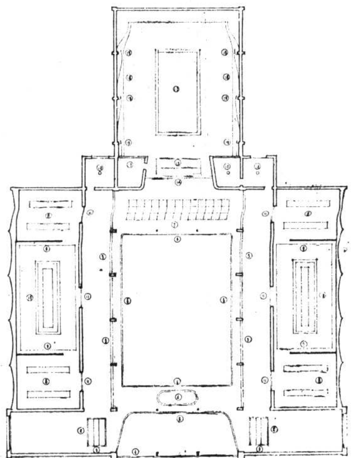
TEMA - PABELLON DE LOS TEXTILES EN UNA EXPOSICION INDUSTRIAL

Publicado en la edición correspondiente al mes de marzo de 1946, página Nº 124



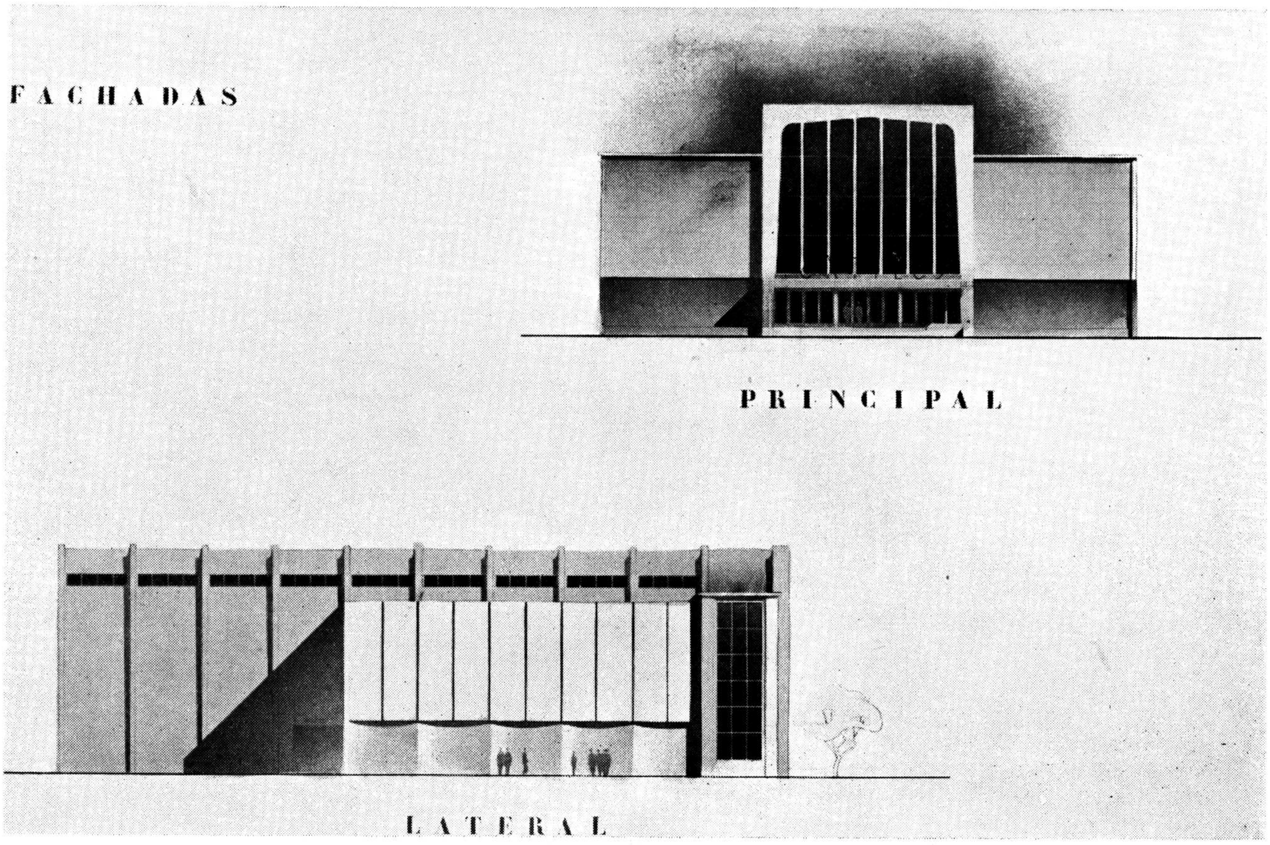


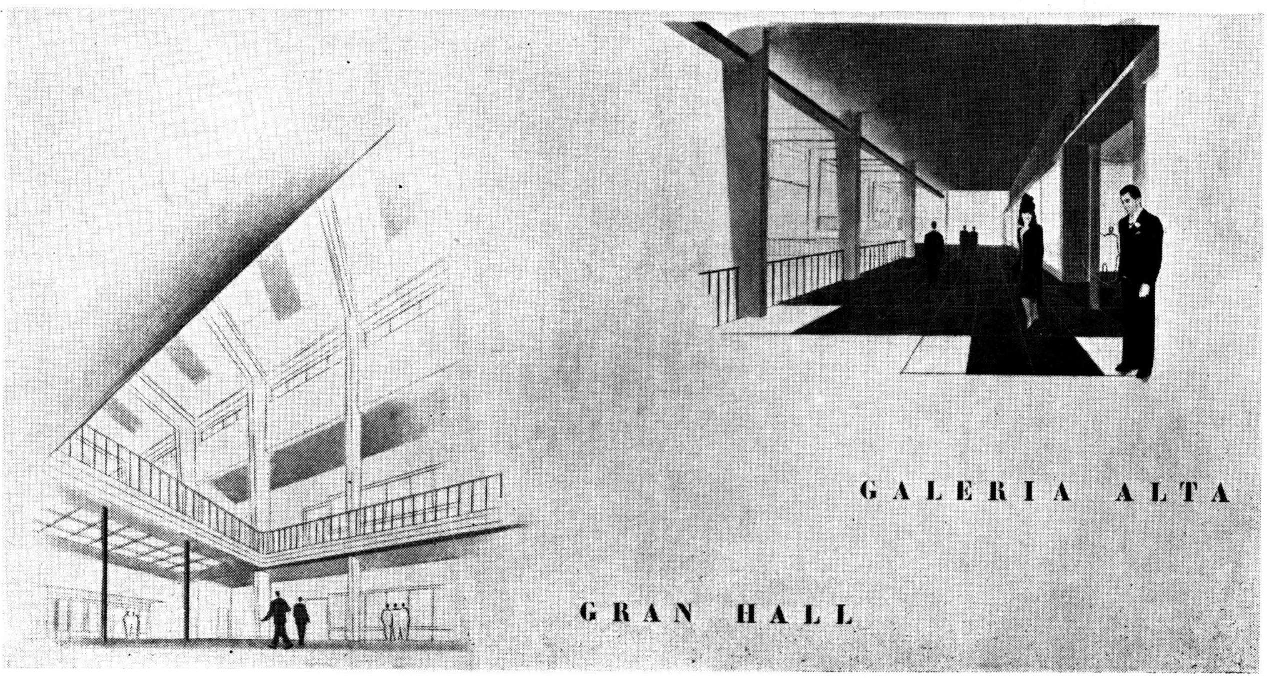
PLANTA BAJA



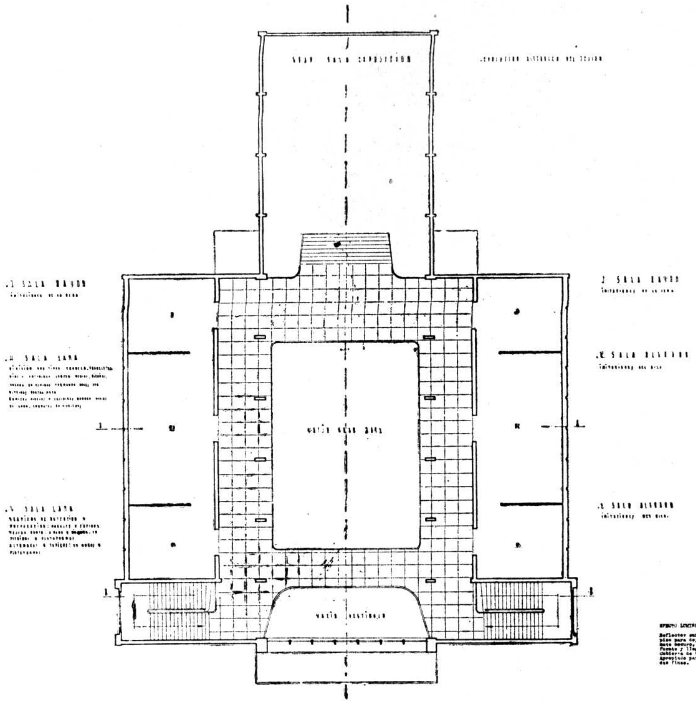
PROYECCIONES

Premio Cade 1945 — Tercer Premio — Por el alumno: Víctor R. Costantini

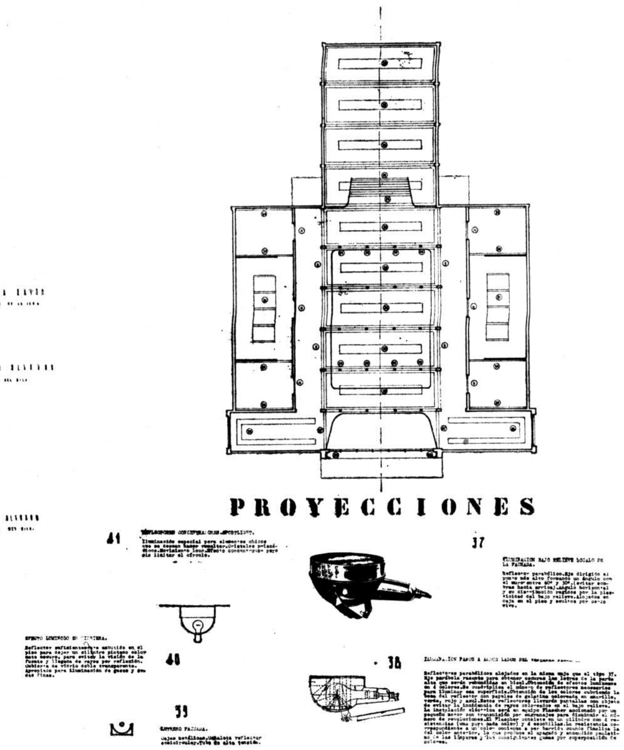




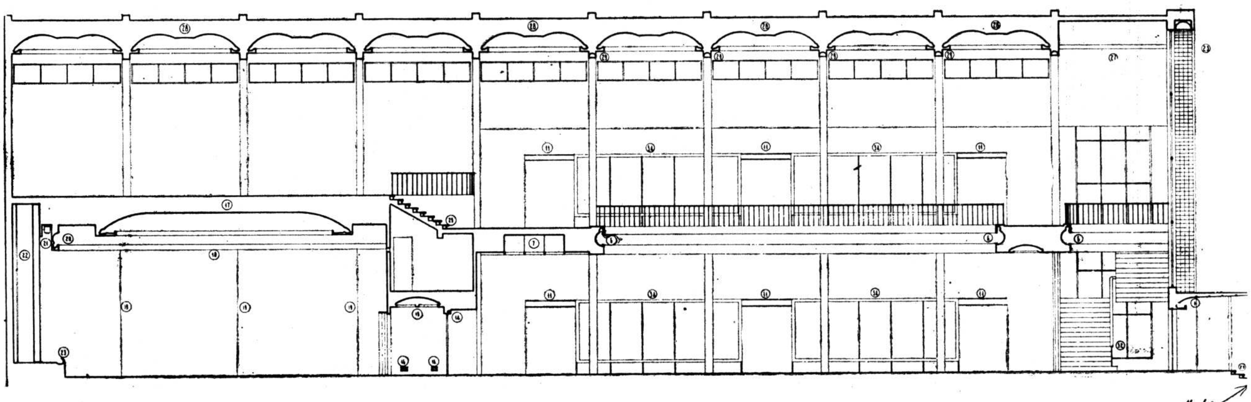
Premio Cade 1945 — Tercer Premio — Por el alumno: Víctor R. Costantini



PLANTA ALTA



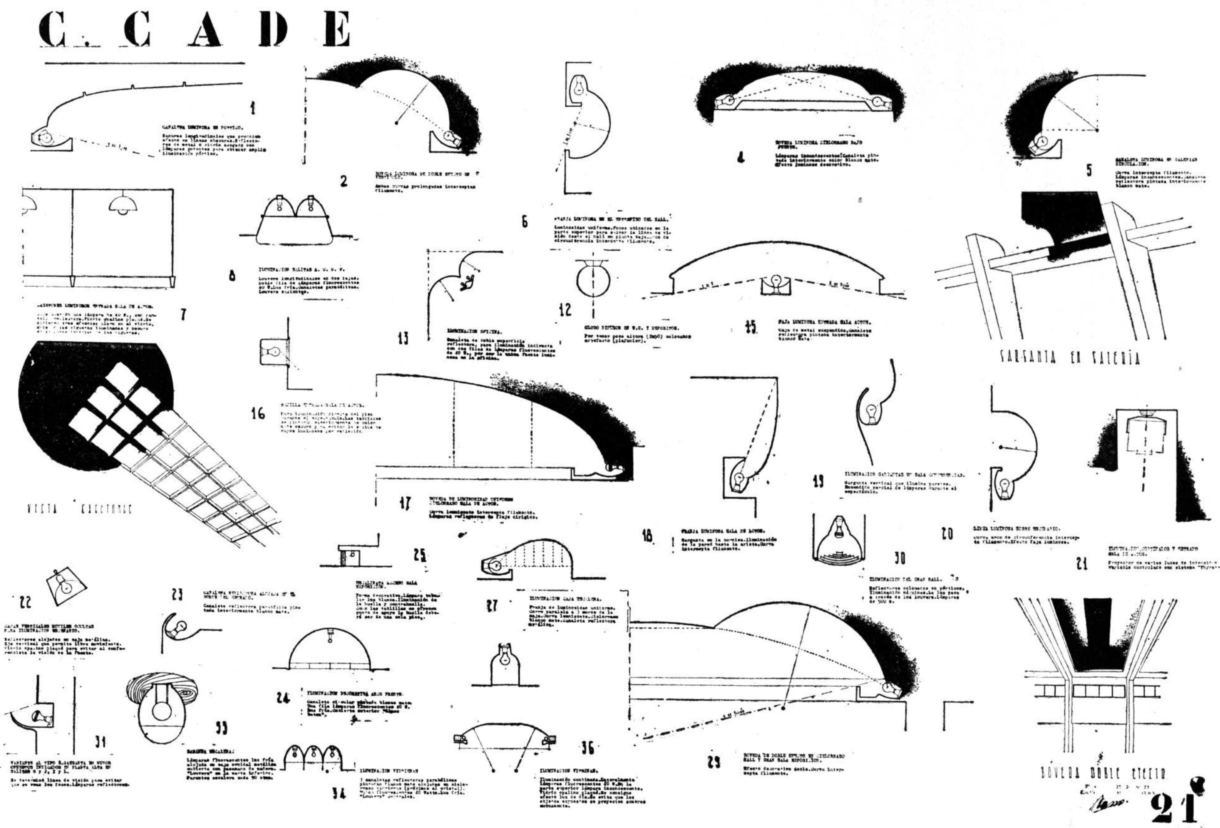
PROYECCIONES

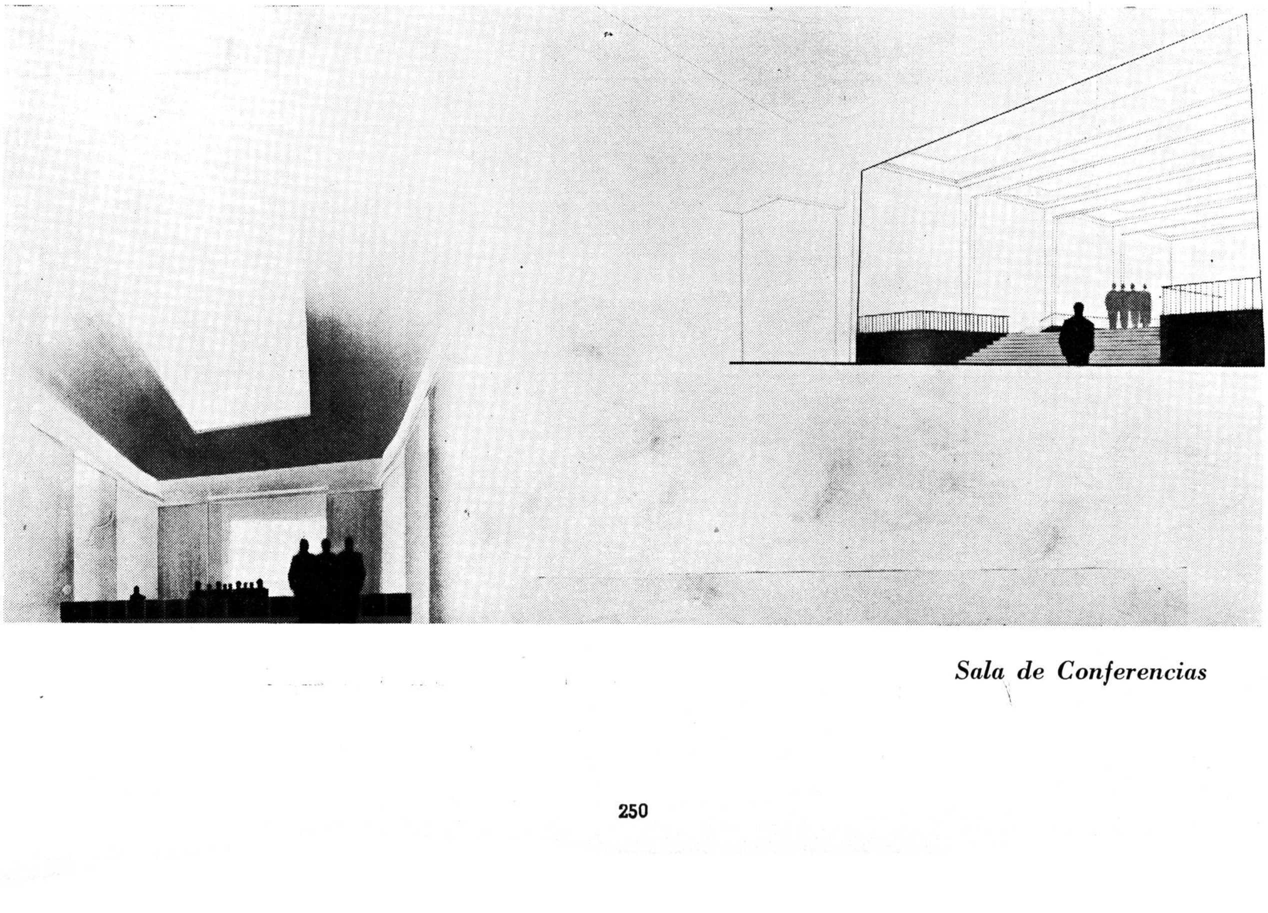


CORTE LONGITUDINAL

21

Premio Cade 1945 — Tercer Premio — Por el alumno: Víctor R. Costantini





Sala de Conferencias

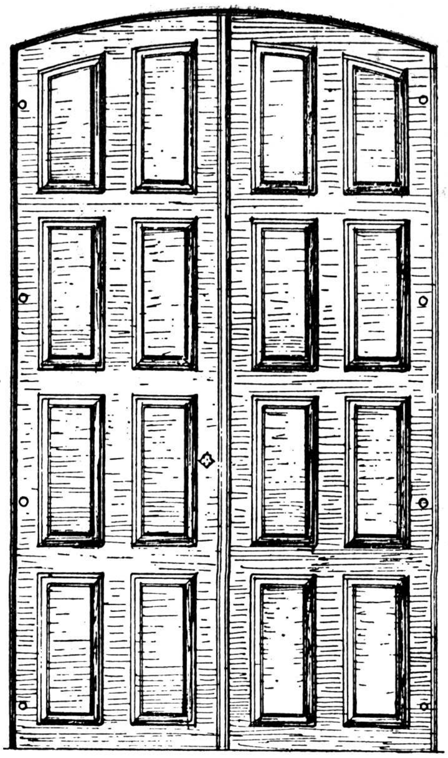
PUERTAS DEL BUENOS AIRES COLONIAL*

Por el señor

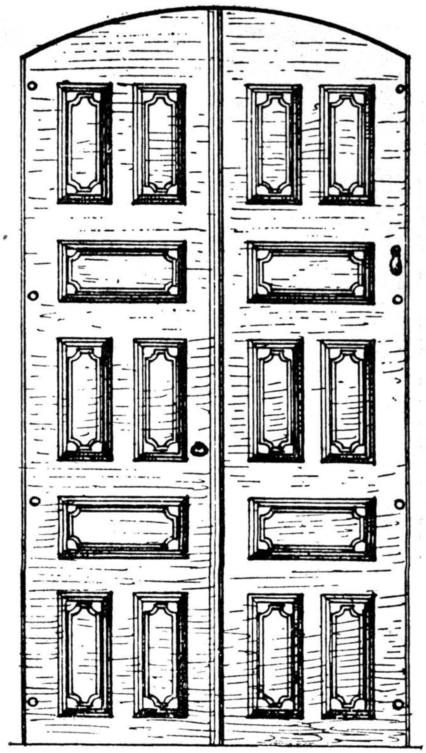
Vicente Nadal Mora

Relevamientos y dibujos del autor

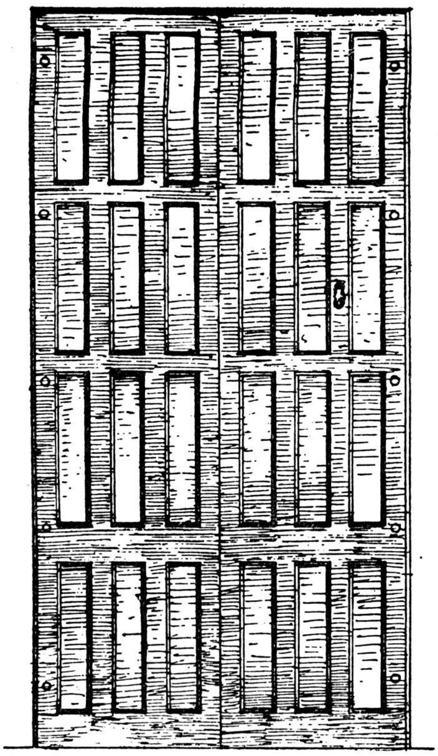
El transeunte que recorre a diario las calles céntricas de Buenos Aires, especialmente en los barrios del sur, llegará inevitablemente a detenerse alguna vez ante un género de puertas cuyo aspecto, de evidente antigüedad, contrasta notablemente por su dibujo con el resto de la arquitectura que las rodea. Pocas, escasísimas, quedan de tales puertas exteriores, y en esta escasez estriba precisamente su interés. La transformación contínua de la ciudad ha destruído las demás, y, probable es que en pocos años más, sólo en algún museo sean ellas el último recuerdo del pasado colonial de Buenos Aires.



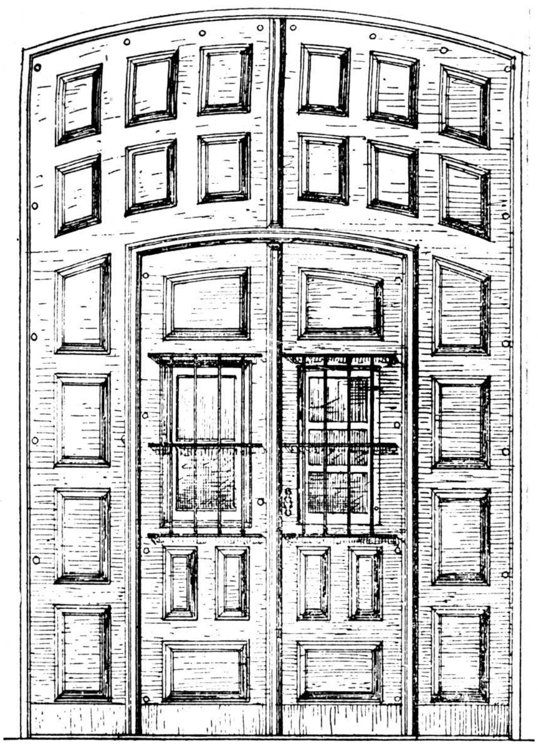
ALSINA 463
Esta casa posee un amplio zaguán al que da entrada dicha puerta. Conserva la sobriedad de líneas que hemos anotado en las anteriores figuras, y sus molduras pertenecen al tipo 3 y 7, siendo los goznes del tipo G. Dimensiones: 1,64 x 2.90.



PIEDRAS 710
Puerta con tableros recuadrados con un lazo semi-inciso de factura algo rústica en el original. Las molduras son del tipo 6 (excluyendo el recuadro), los goznes del tipo G. y la aldaba consiste en una mano femenina sosteniendo una esfera (6), motivo muy difundido con algunas variantes por toda la ciudad antigua. El tirador carece de importancia. Dimensiones: 1.40 x 2.70.

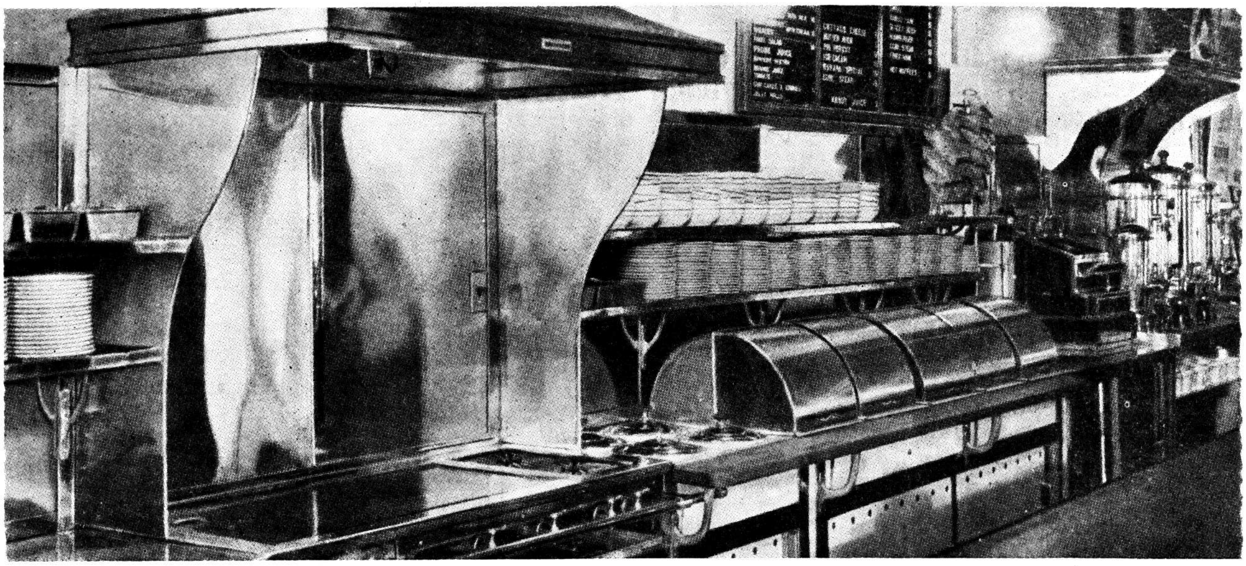


RECONQUISTA 387
Esta puerta, algo monótona a fuerza de repetición, estuvo en su lugar hasta Junio de 1943, en que cayó bajo la piqueta la vieja casa vecina de La Merced. Las molduras eran del tipo 5 y los goznes exactamente los del tipo A. Dimensiones 1.60 x 3.22.



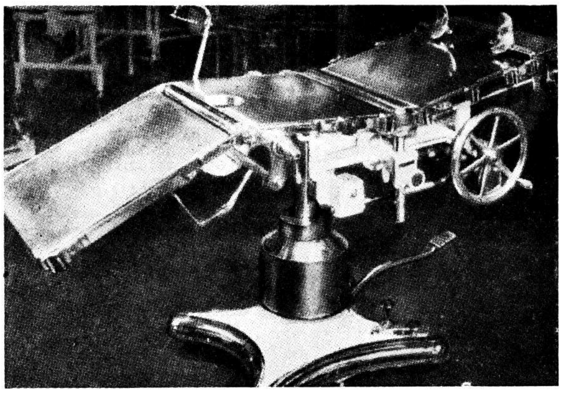
INDEPENDENCIA 1190
Puerta de entrada a la Casa de Ejercicios Espirituales. Tiene cuatro hojas de 64 mm. de espesor con molduras salientes del tipo 3. Los postigos son distintos. Las cabezas de clavos tienen 35 mm. de diámetro. Las dimensiones libres de esta puerta son 2.47 x 3.73 metros. Al interior es interesante por la variedad del herraje que contiene.

* *Folleto de la serie Ediciones de la Revista "Estudios (Nº 405) - 32 páginas, con 30 relevamientos de puertas, herrajes, molduras, detalles con descripción de cada uno de ellos. Interesante estudio documental del que reproducimos aquí, reducidos, cuatro de los dibujos a pluma del autor.*

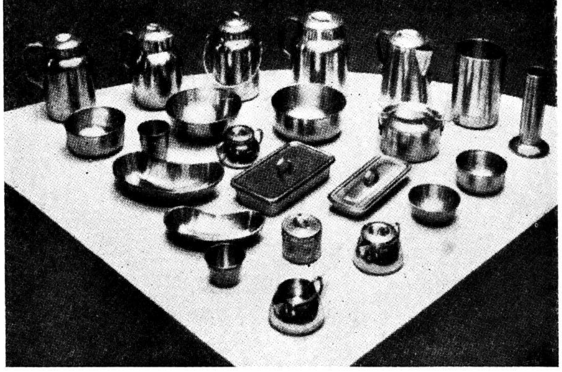


Las instalaciones de restaurant, fabricadas de Acero Inoxidable "ARMCO-MILUSO" atraen a la clientela y se limpian en un abrir y cerrar de ojos.

Ahora necesitarán más Acero Inoxidable



Los médicos aprecian las ventajas que les ofrece esta mesa de operaciones, fabricada de Acero Inoxidable "ARMCO-MILUSO".



Estos utensilios, fabricados de Acero Inoxidable "ARMCO-MILUSO", son ideales para hospitales y otros establecimientos.

- Los equipos de Acero Inoxidable que algunos de sus clientes han tenido antes de la guerra, ha estimulado en ellos el deseo de poseer otros.

- Los hoteles, hospitales, clubes y otras instituciones han comprobado la facilidad con que se puede limpiar y mantener esterilizado el Acero Inoxidable. Han constatado asimismo que este metal, tenaz e inoxidable, es extremadamente resistente a las abolladuras, al rayado y a la corrosión. Además, siendo un metal sólido en todo su espesor, nunca necesita ningún revestimiento u otro tipo de acabado. Naturalmente, esto trae como consecuencia un menor costo de mantenimiento.

- Estas ventajas del Acero Inoxidable "ARMCO-MILUSO" dan mayor valor a los utensilios de cocina, instrumentos de cirugía y equipos de sala de operaciones y a cualquier otro artículo que deba mantenerse limpio, esterilizado y con aspecto nuevo.

FABRICADO DE ARMCO ACERO INOXIDABLE

ARMCO ARGENTINA S. A.

INDUSTRIAL Y COMERCIAL

CORRIENTES 330 • BUENOS AIRES • U. T. 31, Retiro 6215

Sucursales

SANTA FE	ROSARIO	CORDOBA	TUCUMAN
25 de Mayo 2516 - U. T. 19688	Córdoba 2956 - U. T. 99789	Av. Gral. Paz 282 - U. T. 99568	Córdoba 521 - U. T. 5543

GRAN LIMA 1946

He aquí el texto del proyecto de ley, que el arquitecto Fernando Belaúnde Terry, diputado por Lima, acaba de presentar el 12 de junio, ante el Parlamento Peruano, cuya Cámara Joven, lo ha radicado en la *Comisión de Planeamiento y Urbanismo;* comisión que a nuestro parlamento, todavía no se le ha ocurrido formar, ley que nuestros parlamentarios, tampoco hasta ahora se han preocupado por redactar.

Artículo 1º — Créase la Oficina del Plan Regulador de la Gran Lima, con la finalidad de coordinar la labor urbanística de las reparticiones técnicas del Gobierno y de los Municipios de Lima, Callao, Balnearios y alrededores, y de formular el respectivo Plan Regulador y de la Extensión de la Capital, sus distritos y su vecino Puerto.

Art. 2º — Esta entidad estará dirigida por un Consejo de Urbanismo sobre el cual recaerá la responsabilidad de orientar y aprobar la elaboración del Plan y elevarlo al Gobierno y a los Municipios.

El Consejo estará constituído por los siguientes miembros:

1º — Por el señor Ministro de Fomento y Obras Públicas, que ejercerá la Presidencia;

2º — El señor Alcalde de Lima, que ejercerá su Primera Vice-Presidencia;

3º — El señor Alcalde del Callao, que ejercerá su Segunda Vice-Presidencia;

4º — El Jefe del Departamento de Urbanismo del Ministerio de Fomento, que ejercerá la representación del señor Ministro del Ramo cuando éste no se hallare presente;

5º — El Jefe del Departamento de Obras Públicas de la Municipalidad de Lima, que ejercerá la representación del señor Alcalde de Lima en su ausencia;

6º — El Jefe del Departamento de Obras Públicas de la Municipalidad del Callao, que representará al Alcalde en ausencia de éste;

7º — El Jefe del Departamento de Obras Públicas de uno de los Municipios Distritales, que será designado por todas las Comunas interesadas a excepción de las que se encuentran representadas por sus respectivos Alcaldes;

8º — Un Médico experto en cuestiones de Salud Pública, designado por el Ministerio respectivo;

9º — Un Abogado designado por el Colegio de Abogados;

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

(Continuación de la pág. CCXV)

ción regular eran servidos en vajilla de plata. Las casas de este segundo período son espaciosas, con grandes piezas y anchos patios, aquéllas y éstos con pisos de ladrillo, y en algunos casos de baldosas. Una puerta de una sola hoja, en la mayoría de las casas ancha y monumental adornada con grandes clavos y arabescos de hierro, dos o más ventanas defendidas con rejas, ocupaban el frente exterior.

En dos patios y un gran corral se divide generalmente el terreno no ocupado por las piezas. Las cocinas de las casas de este período, son siempre espaciosas. Los constructores de estos edificios son por lo general maestros albañiles españoles, llamados alarifes.

En las casas construídas en el tercer período ya no se emplean en los techos ni palmas, ni cañas, ni tejas; tirantes de urunday y de pino de tea, reemplazan a las palmas, finos listones de madera llamados alfajías se emplean en lugar de cañas, y ladrillos bien cocidos en una o dos capas superpuestas sobre una buena argamasa, a las tejas. En las casas mejor edificadas de este período, sobre la capa de ladrillos que forma el techo va una de baldosas ligadas por una mezcla que impide las infiltraciones de las lluvias. La mayor parte de las casas tienen aljibe, pero al contrario de lo que sucedía en las edificadas en el período anterior, muy pocas son las de este período que tienen horno. Las casas de este tercer período son menos húmedas, más ventiladas, tienen más luz que las construídas en los períodos anteriores. Son muy pobres en trabajos artísticos, y por lo que se refiere a la higiene dejan mucho que desear.

El cuarto período es el de la verdadera transformación.

10º — Un Arquitecto designado por la Sociedad Arquitectos del Perú;

11º — Una Asistente Social designada por el Ministerio de Salud Pública;

12º — Un experto en Estadística y Demografía, designado por el Ministerio de Hacienda y la Municipalidad de Lima, conjuntamente;

13º — Un Ingeniero Sanitario designado por el Ministerio de Fomento;

14º — Dos urbanistas peruanos designados por el Ministerio de Fomento: uno entre los miembros de su personal técnico y el otro entre los profesionales que ejercen privadamente la especialidad;

15º — Un urbanista extranjero que será contratado por el Gobierno, de acuerdo con el artículo 4º y que actuará como consultor técnico de la Oficina del Plan Regulador y del Consejo; y

16º — Un delegado del Instituto de Urbanismo del Perú, y

17º — Un delegado de la Corporación de la Vivienda.

Ejercerá la Dirección Técnica de la Oficina, uno de los miembros del Consejo, elegido anualmente por mayoría, quien se asesorará con el Consultor Técnico extranjero.

Art. 3º — Las reparticiones gubernativas y municipales prestarán a la Oficina del Plan Regulador toda la colaboración necesaria para el mejor desempeño de su cometido.

Art. 4º — El Consultor Técnico extranjero, que será contratado por el Gobierno, deberá ser una autoridad reconocida en urbanismo y en su contrato se establecerá la prohibición de ejercer cualquier otro cargo o realizar actividades que no sean las que expresamente le encomiende la Oficina del Plan Regulador. Igualmente constatará la prohibición de que adquiera propiedades rústicas o urbanas en el Departamento de Lima y en la Provincia Constitucional del Callao. Su contrato no será menor de dos años ni mayor de cuatro.

Art. 5º — Los gastos que demande el mantenimiento de la nueva entidad y la elaboración del Plan, se hará con el producto de la elevación en 1% del impuesto de alcabala de enajenación de los inmuebles rústicos y urbanos en las jurisdicciones de las Municipalidades comprendidas en esta ley.

Art. 6º — Las conclusiones a que llegue el Consejo Nacional de Urbanismo tendrán el carácter de recomendaciones técnicas al Estado y a los Municipios, y sus reparticiones especializadas las pondrán *en aplicación en cuanto merezcan* la aprobación del Gobierno por Resolución Suprema expedida por el Ministerio de Fomento.

Art. 7º — El Ministerio de Fomento queda encargado de reglamentar esta ley.

Dada, etc.

Lima, 12 de junio de 1946.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

PLANEAMIENTO

Por "Planeamiento" se entiende el uso inteligente que una comunidad libre hace de su medio ambiental, para el común bienestar de sus vecinos, de sus sucesores y de sí misma. Tal planeamiento debe desarrollarse libremente, y exige una cuidadosa y equilibrada mentalidad progresista y no la rígida disciplina de un frío plano; una vez obtenido ese pensamiento equilibrado, debe tener lugar un delicado y constante ajuste a las necesidades del ambiente. Dentro de esa línea puede desarrollarse la esencial *variedad* y *diversidad* de la vida humana: sin esa *diversidad* y cambio, la vida se hace irreal, y la orgánica unidad de la existencia humana, esto es, la *familia*, una cosa muerta; sin esa *variedad*, el individuo humano no es más que una mera cifra en las estadísticas".

Association for Planning and Regional Reconstruction, Londres, 1940.

"FORMAS Y FUNCIONES DE LA ARQUITECTURA"

La primera obra completa sobre los principios y elementos de la arquitectura que se ha escrito desde más de medio siglo se está preparando en la Universidad de Columbia, New York, bajo la dirección y con la ayuda de la Facultad de Arquitectura — dice el Arquitecto *Leopoldo Arnaud*, decano de esa facultad y se intitulará: "Formas y Funciones de la Arquitectura".

El Arquitecto Talbot Hamlin, Bibliotecario de Avery, la biblioteca de arquitectura de Columbia, y Conferencista de Teoría de la Arquitectura en esa universidad, ha sido nombrado redactor gerente de la obra, y escribirá parte del texto, mientras los capítulos dedicados a los tipos de construcción, serán tratados por expertos en cada aspecto de la materia. La lista completa de los autores contribuyentes se anunciará dentro de poco. Y aunque no se ha anunciado todavía la fecha de la publicación, la obra constará de tres volúmenes que serán publicados por la imprenta de la Universidad. Se anticipa que los tres volúmenes contendrán unas 300.000 palabras y serán abundantemente ilustrados.

A fin de asegurar que la obra represente el mejor pensamiento de la profesión de arquitectura, el Decano *Arnaud*, presidente de la junta directiva para la obra, ha nombrado como miembros al Arquitecto *Turpin Bannister*, decano de la Escuela de Bellas Artes de la Alabama Institute of Technology; Arquitecto *Juan Labatut*, profesor de arquitectura en la universidad de Princeton; Arq. *Juan C. B. Moores* y Arquitecto *Morris B. Sanders*, los dos últimos de New York.

"La arquitectura de hoy ya no es revolucionaria", dijo el Decano Arnaud al anunciar que se empezaba esta obra. "El diseño contemporáneo en los edificios ya se ha establecido, y se ha desarrollado lo suficiente para que sus principios y elementos se puedan estudiar y valuar. El sitio del diseño moderno en el desarrollo de la tradición está ya asegurado, su afinidad con los problemas básicos del arte de construir — integración de uso, estructura y belleza — es clara".

"Parece propicio, pues, publicar para los arquitectos y para los estudiantes de arquitectura, un estudio serio que será para los elementos arquitectónicos y principios de diseño de hoy lo que fué para la arquitectura ecléctica de 50 años ha 'Les Eléments et Théorie de l'Architecture' del arquitecto francés Julien Guadet.

"La Facultad de Arquitectura de la Columbia University, reconociendo esto, se ha comprometido a preparar esta obra".

Los cuatro tomos de la obra de Guadet se publicaron en francés en 1894, basados sobre las conferencias dictadas por él y empezadas a dar en 1872. Desde esa fecha no se ha publicado ninguna obra comparable, y el libro de Guadet nunca se ha revisado.

Prefabricación e Hipotecas

Según nuestros informes, se está preparando en el Banco Hipotecario un proyecto en virtud del cual se extenderían los préstamos de dicha institución a las edificaciones realizadas con elementos prefabricados y aun a aquellas viviendas total o parcialmente hechas en taller y transportadas a la obra. No puede menos que aplaudirse el refrescamiento de los viejos conceptos sobre garantía hipotecaria sostenidos hasta ahora y que impedían en absoluto a arquitectos y constructores salir de la rutina tiránica de los viejos métodos constructivos que, en casos como el de la Vivienda Popular, han impedido su solución satisfactoria hasta el presente.

* * *

El Senado Aprueba la Ley de Vivienda W. E. T.

En mayo último, pasó aprobada a la Cámara de Representantes, el proyecto de Ley de Vivienda, hasta ahora denominada "Wagner-Ellender-Taft Housing Bill" (ver R. de Arquitectura del mes de mayo: Notas sobre vivienda). Luego de algunas objeciones, por haberse apurado la ley antes que el asunto del préstamo a Inglaterra, el proyecto pasó a la Cámara Joven, donde se ha radicado en el Comité de Bancos y Moneda, esperándose su aprobación, para antes del próximo receso.

RELEYENDO A KARL MANNHEIM

(Fragmentos de su libro "Diagnóstico de Nuestro Tiempo")

...En las presentes circunstancias tiene que surgir necesariamente la conciencia de situación, y ya no puede ser reprimida a la larga la nostalgia por una visión coherente de la totalidad; el gran peligro de la situación actual está en que sin una formación adecuada de los métodos de síntesis, los estudiantes están expuestos a ser presa fácil de diletantes y propagandistas que exploten esa apetencia de una visión de conjunto en beneficio de intereses de partido o de los suyos personales propios.

La sociedad moderna necesita del contrapeso de la soledad frente a la experiencia de masa. Uno de los rasgos del experimento comunista ruso es la hostilidad a todo lo que huela a intimidad y carácter privado... Pero, es necesario que no se confunda el aislamiento desespiritualizado, el puro aburrirse frente a la chimenea, con la soledad que es la condición necesaria para una experiencia religiosa superior. La forma corrompida de la soledad, puede esconder mayor vacío y oquedad que los encubiertos por los ruidos de la multitud".

...Por otra parte, aun aquellos que contemplan el planeamiento con ojos de ingeniero y se inclinan a creer que su método de ataque a los problemas sociales es omnicomprensivo, se dan cuenta de que el punto de vista puramente técnico y funcional es incompleto, y de que cuando la sociedad sólo está dirigida por motivos utilitarios, carece de dinámica interna. En los tiempos de prosperidad y de paz, es posible que el hombre pueda vivir con los productos de Hollywood y las fuentes de soda, pero ahora que la humanidad está entregada a una lucha de vida o muerte por la civilización, ese mismo ingeniero se da cuenta de que la sociedad tiene sus raíces en capas más profundas del alma humana".

...Mas, si conviene partir de un tratamiento completo, no menos útil será recordar de cuando en cuando que los desarreglos de la sociedad moderna son, la mayor parte de las veces, el resultado del sistema capitalista, o de la urbanización o de la mecanización. Esta distinción es importante, porque el remedio para cada uno de estos males ha de buscarse en diferentes medidas, y porque existe, a veces, una tendencia excesiva a atribuir al capitalismo males causados en realidad por el urbanismo o por el maquinismo".

★ ★ ★

Entretanto la NHA, con el nuevo jefe Mr. Wilson Wyatt, que reemplazará al ex-N H Administrator John B. Blandford, continúa activamente la tarea de proveer viviendas populares y medias a la población.

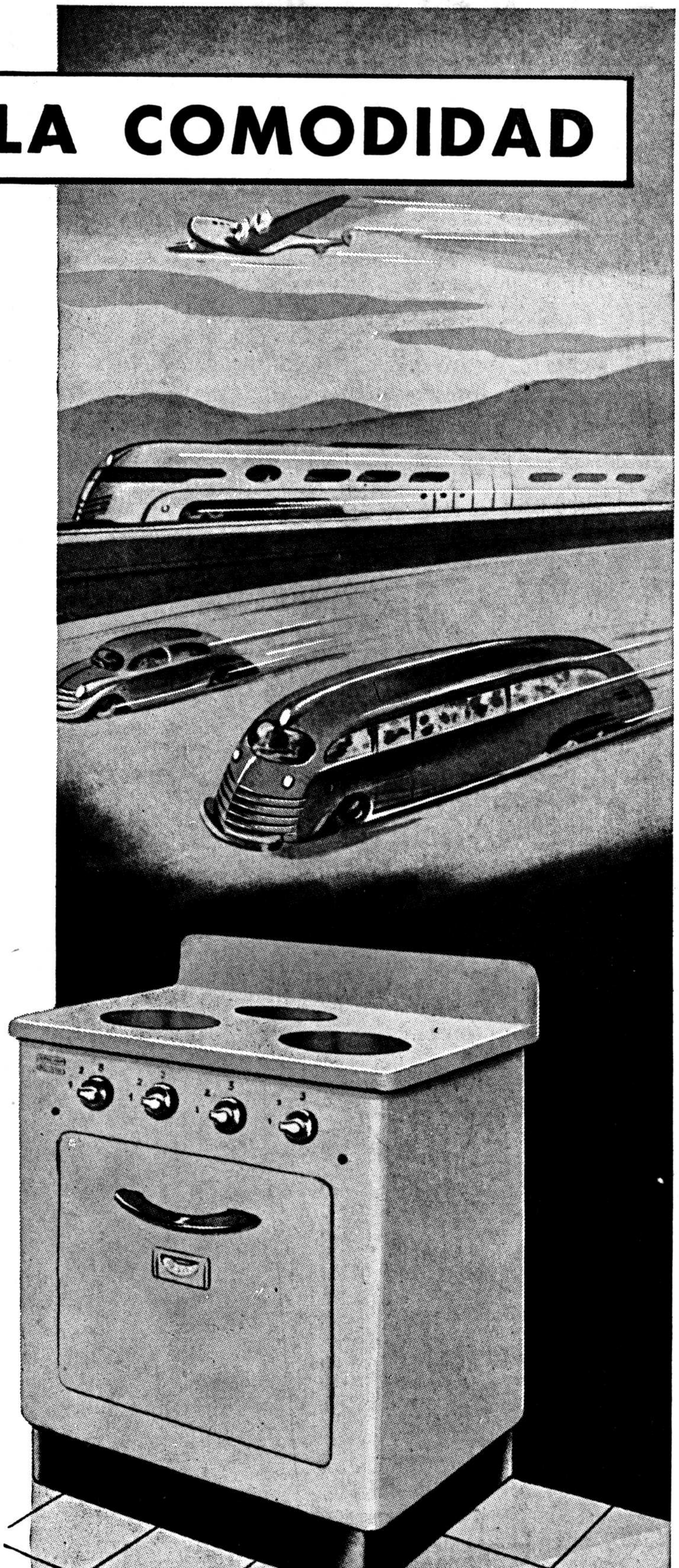
★ ★ ★

Fueron intervenidas la A. N. de Vivienda y el C. Agrario

El 15 de junio las autoridades del Banco Central designaron como interventores, en la Administración Nacional de Vivienda, al Dr. Carlos Lenhardtson, y en el Consejo Agrario, al Dr. Dámaso del Campo. Como se sabe, ambas entidades cuentan con importantes oficinas de Arquitectura, cuyos integrantes, por una razón u otra, han visto trabadas sus actividades, que podían haber tenido magnífica expresión ya en el programa tantas veces anunciado de la vivienda popular, en el de la revitalización social de nuestras campañas.

Las nuevas autoridades bajo cuya responsabilidad caen las funciones de ambos organismos, deben medir en toda su magnitud la importancia nacional que adquiere el ajuste definitivo de los mismos, a fin de que rindan al país el vitalísimo servicio al cual están destinadas.

ANTICIPE LA COMODIDAD



La ciencia y la técnica crean de continuo nuevos aparatos y sistemas para el mejoramiento de la vida humana.

En materia de cocción, el perfeccionamiento más significativo fué alcanzado con la cocina eléctrica, que señala el comienzo de una etapa de mayor economía, comodidad e higiene.

Al incluir la cocina eléctrica, los profesionales de la construcción realzan sus obras con un complemento que es y seguirá siendo eminentemente moderno.

Adóptela Ud. también. Con ello tendrá asegurada por mucho tiempo la satisfacción de sus clientes.

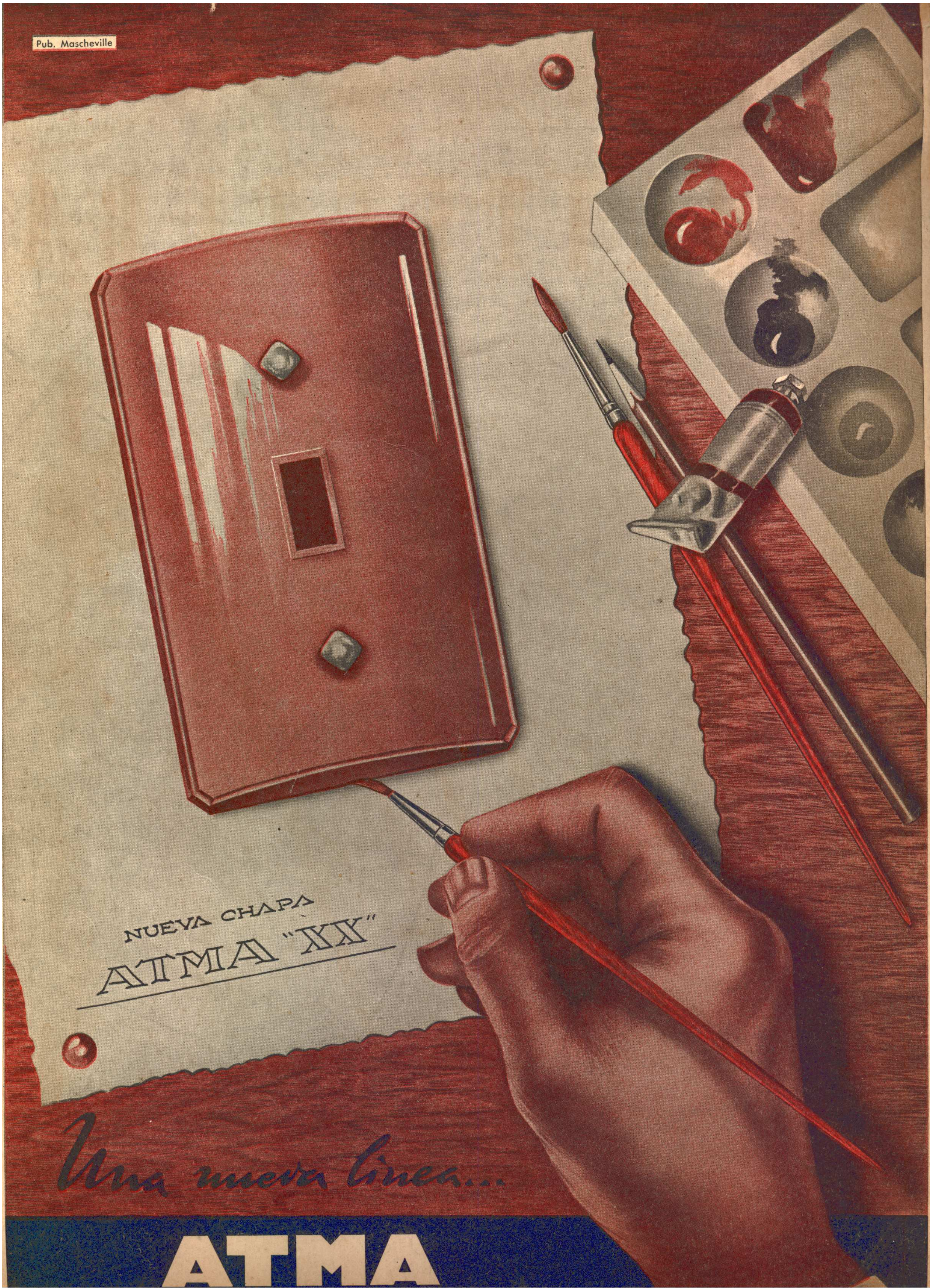
CADE

COMPAÑIA ARGENTINA DE ELECTRICIDAD S. A.

CORREO ARGENTINO Central "B"

FRANQUEO PAGADO
CONCESION N.° 948

TARIFA REDUCIDA
CONCESION N.° 152


Pub. Mascheville
NUEVA CHAPA
ATMA "XX"
Una nueva línea...
ATMA